

КВАЛІФІКАЦІЙНА КОМІСІЯ
з питань видачі та припинення дії
кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника
.....

Протокол засідання № 1

29.01.2026

м. Київ

Присутні члени
Кваліфікаційної комісії:

Лахматова Ольга, Чмутова Людмила,
Бортник Остап, Головка Лариса,
Захаренко Олександр, Назаренко Людмила,
Рощепій Владислав, Савченко Ольга,
Уховська Ольга, Фортуненко Євген,
Полтавець Анатолій,
Моцун Олександр (у режимі відеоконференції),
Коник Олексій (у режимі відеоконференції),
Фоменко В'ячеслав (у режимі відеоконференції),
Яремко Юрій (у режимі відеоконференції),
Корольок Олександр (у режимі відеоконференції),
Євсюков Тарас (у режимі відеоконференції),
Шевчук Леонід (у режимі відеоконференції),
Кмитюк Ірина (у режимі відеоконференції)

Відсутні члени
Кваліфікаційної комісії:

Рябчій Владислав

СЛУХАЛИ:

Лахматову Ольгу, яка внесла пропозицію затвердити такий порядок денний.

I. Розгляд заяв про допуск до складання кваліфікаційного іспиту для отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, документів та матеріалів, що надійшли до Кваліфікаційної комісії та прийняття рішень про допуск осіб, що подали зазначені документи до складання кваліфікаційного іспиту.

II. Розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, порушень ними законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру:

1. Скарга Жовківської міської ради Львівського району Львівської області № 07-08/641 від 02.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Лах Євгеном Васильовичем (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206);

2. Колективна скарга гр. Скобленко В. А., Сухін О. М., Скобленко Г. В., Бабенко Ю. В. від 10.12.2025 щодо порушення сертифікованими інженерами-землевпорядниками Назаряном Артемом Агековичем (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Аллою Вікторівною (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.013 № 00710);

3. Скарга Цапуна Юрія Анатолійовича, голови фермерського господарства «На Валах», від 14.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Олексюком Петром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.10.2016 № 012939);

4. Скарга Стеблівської селищної ради Звенигородського району Черкаської області від 22.12.2025 № 435/02-34 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Касьян Наталією Іванівною (кваліфікаційний сертифікат від 17.03.2016 №013131);

5. Скарга Кабана Миколи Михайловича від 10.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою Олегом Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 №010912);

6. Скарга Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) від 31.12.2025 № 057-17401 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Гоноховою Ганною Володимирівною (кваліфікаційний сертифікат від 02.08.2013 № 010815);

7. Звернення ТОВ «А-ПАУЕР» від 01.01.2026 № 2-1 та доповнення від 07.01.2026 № 7-1 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Яцюком Олегом Валерійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001535);

8. Скарга гр. Волянюка Руслана Степановича від 29.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Ляшуком Олександром Степановичем (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210);

9. Скарга Одеської обласної прокуратури від 29.12.2025 № 15/1/1-1949ВИХ-25 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Топалом Іваном Дмитровичем (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 002009);

10. Скарга Шепетівської окружної прокуратури від 07.01.2026 № 54-2784-25 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Драч Ольгою Степанівною (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001704);

11. Скарга слідчого управління Головного управління Національної поліції в Хмельницькій області від 26.12.2025 № 209420-2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Никитенком Олександром Григоровичем (кваліфікаційний сертифікат від 17.04.2013 № 003373).

III. Розгляд протоколів від навчальних закладів та прийняття рішення про видачу свідоцтв про підвищення кваліфікації сертифікованим інженерам-землевпорядникам.

- протокол ННВЦ «Охорона природних ресурсів та реформування земельних відносин» Національного університету біоресурсів і природокористування України від 28.01.2026 № 1.

IV. Проведення кваліфікаційного іспиту фізичних осіб, які бажають отримати кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника.

Пропозиція поставлена на голосування: затвердити порядок денний.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 16;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

Троє членів кваліфікаційної комісії не приймали участь у голосуванні

ВИРІШИЛИ: затвердити порядок денний.

I. Розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Кваліфікаційної комісії, прийняття рішень про допуск осіб, що подали зазначені документи, до складання кваліфікаційного іспиту з метою отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника.

СЛУХАЛИ:

Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В. яка зазначила, що до Кваліфікаційної комісії надійшло 6 заяв від інженерів-землевпорядників про допуск до складання кваліфікаційного іспиту з метою отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника.

ВИРІШИЛИ:

1. Допустити нижченаведених інженерів-землевпорядників до складання іспиту з метою отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника:

№з/п	Прізвище, власне ім'я, по батькові
1.	Караван Ірина Петрівна
2.	Комарець Роман Леонідович
3.	Котченко Олександр Миколайович
4.	Нестеренко Світлана Вікторівна
5.	Подгорна Наталія Олександрівна

2. Не допустити до складання кваліфікаційного іспиту для отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника нижчезазначеного інженера-землевпорядника як таку, що не відповідає вимогам, встановленим статтею 66 Закону України «Про землеустрій» та пункту 4 розділу III Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного

сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204:

№ з/п	Прізвище, власне ім'я, по батькові	Підстава не допуску
1.	Копець Ірина Віталіївна	Відсутні копії двох схем, та/або проектів землеустрою, та/або технічної документації з оцінки земель, у складенні яких інженер-землевпорядник брав участь

Пропозиція поставлена на голосування: затвердити зазначені списки.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 16;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

Троє членів кваліфікаційної комісії не приймали участь у голосуванні

ВИРІШИЛИ: затвердити вищезазначені списки.

II. Розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, порушень ними законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру:

СЛУХАЛИ:

1. Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Жовківської міської ради Львівського району Львівської області № 07-08/641 від 02.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Лах Євгеном Васильовичем (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204, звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshty-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Лах Є. В. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Жовківської міської ради Львівської області щодо виявлення порушень вимог законодавства у сфері землеустрою та ведення Державного земельного кадастру сертифікованим інженером-землевпорядником Лах Євгеном Васильовичем (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206).

Згідно інформації викладеної у листі Жовківської міської ради, 18.11.2025 до Державного земельного кадастру були внесені відомості про зміну цільового призначення земельної ділянки яка розташована в с. майдан Львівського району Львівської області з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 площею 0,6000 га з «для ведення особистого селянського господарства» (код КВЦПЗ 01.03) на «для індивідуального садівництва» (код КВЦПЗ 01.05). Зазначена земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки була нотаріально засвідчена згода власника земельної ділянки на зміну цільового призначення та витяг з містобудівної документації «Схема планування території Львівської області» № 06/11 від 06.11.2025 підготовлений та підписаний архітектором Гайгелем В.І., який за інформацією Жовківської міської ради, згідно відкритих джерел є розробником містобудівної документації.

Згідно листа Жовківської міської ради розробником, який підготував електронний документ для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 площею 0,6000 га з «для ведення особистого селянського господарства» (код КВЦПЗ 01.03) на «для індивідуального садівництва» (код КВЦПЗ 01.05) був інженер-землевпорядник Лах Є. В. (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206)

Жовківська міська рада вважає, що зміна цільового призначення земельної ділянки відбулась з порушенням вимог чинного законодавства у сфері землеустрою, а саме.

Пунктом 23 розділу X Земельного кодексу України встановлено, що до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо, зокрема, земельних ділянок приватної власності – сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки, затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Зміна цільового призначення земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, визначених генеральними планами населених пунктів, планами зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), детальними планами територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), затвердженими до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", або протягом двох років з дня його опублікування (якщо розроблення відповідного генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану територій розпочалося до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель") може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 цього Кодексу:

у разі якщо відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру;

до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони - на підставі витягу з містобудівної документації (із зазначенням відомостей про функціональну зону та всіх обмежень у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), зазначених у містобудівній документації). Перелік та обсяг відомостей, що зазначаються у такому витягу, визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. У такому разі державний кадастровий реєстратор, до якого надійшла заява власника (розпорядника, у визначених законом випадках - користувача) земельної ділянки про зміну її цільового призначення, не пізніше наступного робочого дня після надходження заяви направляє до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить затвердження відповідної містобудівної документації, запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, в межах якої розташована земельна ділянка. Орган місцевого самоврядування протягом двох робочих днів з дня надходження запиту зобов'язаний надати державному кадастровому реєстратору відповідний витяг з містобудівної документації. Витяг з містобудівної документації може бути отриманий заявником самостійно відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації». У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Жовківська міська рада звертає увагу, що відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 до Державного земельного кадастру не внесені.

Витяг з містобудівної документації жодним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування не видавався (у тому числі Жовківською міською радою Львівського району Львівської області).

До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони належність земельної ділянки до функціональної зони, встановленої до 1 січня 2028 року, визначається відповідно до:

плану зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів, на які не затверджений детальний план території);

генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та щодо земельних ділянок у межах населеного пункту, на які не затверджений детальний план території);

детального плану території;

містобудівної документації регіонального рівня (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів, на які не розроблено детальний план території).

Земельна ділянка з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 площею 0,6000 га розташована в межах населеного пункту с. Майдан Львівського району Львівської області а генеральний план села Майдан не розроблявся (відсутній). Крім того, детальний план території в межах якої розташована земельна ділянка з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 не розроблявся (відсутній).

Разом з тим, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016, який би передбачав зміну її цільового призначення Жовківською міською радою не затверджувався.

Жовківська міська рада звертає увагу, що витяг з містобудівної документації «Схема планування території Львівської області», який підготовлений не органом місцевого самоврядування або виконавчої влади, не є підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4622784400:04:009:0016 площею 0,6000 га розташована в межах населеного пункту с. Майдан Львівського району Львівської області.

Враховуючи викладене, Жовківська міська рада просить розглянути питання щодо позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Лах Євгена Васильовича та звернутися з відповідним поданням до Кваліфікаційної комісії.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних).

Сертифікований інженер-землевпорядник Лах Є.В. надіслав заяву від 29.01.2026 щодо перенесення розгляду скарги Жовківської міської ради на наступне засідання комісії, оскільки під час розгляду скарги хоче брати участь особисто, але у зв'язку із хворобою не має можливості.

Пропозиція поставлена на голосування: у зв'язку із заявою Лах Є. В. перенести розгляд скарги Жовківської міської ради Львівського району

Львівської області від 02.12.2025 щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Лах Євгена Васильовича (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206) на наступне засідання Кваліфікаційної комісії.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 17;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

Двоє членів кваліфікаційної комісії не приймали участь у голосуванні

ВИРІШИЛИ: перенести розгляд скарги Жовківської міської ради Львівського району Львівської області від 02.12.2025 щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Лах Євгена Васильовича (кваліфікаційний сертифікат від 22.08.2013 №010206) **на наступне засідання Кваліфікаційної комісії.**

СЛУХАЛИ:

2. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла колективна скарга гр. Скобленко В. А., Сухін О. М., Скобленко Г. В., Бабенко Ю. В. від 10.12.2025 щодо порушення сертифікованими інженерами-землевпорядниками Назаряном Артемом Агековичем (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Аллою Вікторівною (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.013 № 00710) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijschly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифіковані інженери-землевпорядники Назарян А. А. та Феденко А. В. скористались своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Уховська.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

Скаржники є власниками житлових будинків та земельних ділянок, які знаходяться по вулиці Приморській в с. Крижанівка Одеського району Одеської області (наявні копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна).

У листопаді 2025 року Скаржникам стало відомо, що у липні 2025 року 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 року 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 року 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 документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, складеної інженерами-землевпорядниками Назаряном Артемом Агековичем та Феденко Аллою Вікторівною, 21.07.2025 року державним кадастровим реєстратором відділу № 2 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Хирівській області було здійснено державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:02:001:1192.

21.07.2025 року 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.

План-Схема, яка є невід'ємною частиною договору оренди від 06.03.2002 р., містить зображення двох 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, які б відтворювали контури дороги загального користування.

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.

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.

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.

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).

Надійшло пояснення сертифікованих інженерів-землевпорядників Назарян Артема Агековича та Феденко Алли Вікторівни в якому зазначається, що ТОВ «ЗЕМАГРОСЕРВІС» було виготовлено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) гр. Бойко Андрія Вікторовича в оренду строком на 49 (сорок дев'ять) років, розташованих за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Крижанівка, по вулиці Приморській, з метою внесення відомостей про межі земельних ділянок до Державного земельного кадастру та присвоєння їм кадастрових номерів.

Вихідними даними для виготовлення технічної документації із землеустрою слугували:

- договір оренди земельної ділянки (серії АЕР №519954, АЕР №519955) від 06.03.2002р. між Крижанівською сільською радою та гр. Бойком А.В;

- план – схема тимчасового землекористування суб'єкта підприємницької діяльності – фізичної особи Бойко В.А. для розміщення зони відпочинку та майданчика для зберігання інвентаря на території Крижанівської сільської ради с. Крижанівка;

- топографічний план 1:500 та креслення перенесення в натуру меж землекористування ПП Бойко В. А. с. Крижанівка, біля причалу РХАКП «Чорноморець» виконані УкрГЕОІНФОРМ Одеське відділення у 2001 році;

- матеріали технічного звіту з інвентаризації земель на території Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області в межах населеного пункту (затвердженого рішенням Крижанівської сільської ради від 18.05.2012 року № 326-VI).

Після детального вивчення топографічного плану масштабу 1:500 виконаного у 2001 році Одеським відділенням Українського державного

науково-виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики «УКРГЕОІНФОРМ», погодженого Комінтернівською районною СЕС, відділом Містобудування, архітектури та житлово – комунального господарства, Головним відділом земельних ресурсів Держгеокадастру, визначено, що частина дороги та фактичний проїзд до домоволодінь скаржників з моменту укладання договору оренди (серії АЕР №519954, АЕР №519955) від 06.03.2002р., були предметом оренди.

На момент виготовлення технічної документації із землеустрою було виявлено, що фактичні межі земельних ділянок, орендованих гр. Бойком А. В. не співпали з межами земельних ділянок встановлених проектом відведення, виготовленого Одеським відділенням Українського державного науково – виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики «УКРГЕОІНФОРМ» у 2001 році. Дана ситуація пояснюється тим, що суміжні земельні ділянки внесенні до Державного земельного кадастру раніше, тим самим зафіксувавши поворотні точки меж земельних ділянок, а згідно статті 21, п.1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» - відомості про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру «на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками».

Також фактичні межі землекористування гр. Бойка Андрія Вікторовича зафіксовані в матеріалах технічного звіту з інвентаризації земель на території Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області в межах населеного пункту (затверджено рішенням Крижанівської сільської ради від 18.05.2012 року № 326-VI).

Пунктом 1.6. Договору оренди земельної ділянки (серії АЕР №519954, АЕР №519955) від 06.03.2002р., на частину земельної ділянки № 2 передбачене встановлення сервітуту - прохід чи проїзд через земельну ділянку. На топографічному плані масштабу 1:500 виконаному УкрГЕОІНФОРМ (Одеське відділення) було відображено межі сервітуту. Чому Скаржники не звернулись до органів місцевого самоврядування з клопотанням про надання дозволу на встановлення земельного сервітуту згідно чинного законодавства, інженерам-землевпорядникам ТОВ «ЗЕМАГРОСЕРВІС» невідомо.

Сертифікованими інженерами-землевпорядниками Назаряном А. А. та Феденко А. В. були встановлені фактичні межі земельних ділянок, право оренди на які виникло до 2004 року, внесені відомості про межі даних земельних ділянок до Державного земельного кадастру та присвоєно кадастрові номери 5122783200:02:001:1191, 5122783200:02:001:1192. Право комунальної власності на вищезазначені земельні ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав.

Надійшов лист Фонтанської сільської рада (ОТГ) Одеського району Одеської області в якому зазначається, що Фонтанська сільська рада (ОТГ) Одеського району Одеської області створена 11.12.2020 року, в яку ввійшли

колишні Крижанівська, Олександрівська, Новодофінівська сільські ради. Крижаївською сільською радою на підставі рішення від 27.07.2001 року № 390-XXIII приватному підприємцю Бойко Андрію Вікторовичу надано в оренду земельні ділянки, загальною площею 0,5 га, для розміщення зони відпочинку та майданчика для зберігання інвентаря в с. Крижанівка, вул. Приморська. Відповідно до рішення було укладено нотаріальний договір оренди 06.03.2002 року серії АЕР № 519954 посвідчений приватним нотаріусом Туйськ І. І. та зареєстрованому в реєстрі нотаріальних дій за № 259. В подальшому відповідний договір зареєстровано в Комінтернівському районному відділі земельних ресурсів в книзі реєстрації за № 63 від 25.03.2002 р. Кадастрові номери на земельні ділянки не визначалися.

На підставі рішення Крижанівської сільської ради від 18.05.2012 року № 326-VI затверджено технічний звіт з інвентаризації земель на території Крижанівської сільської ради Комінтернівського району Одеської області в межах населеного пункту. За матеріалам інвентаризації визначено, що до земельної ділянки, яка перебуває в користуванні ПП Бойко А. В. є під'їзд (кінець вул. Приморської). Доступ до суміжної земельної ділянки, яка перебувала в користуванні ТОВ «Віолант» не передбачався через орендовану земельну ділянку ПП Бойко А. В.. Заїд передбачений з вул. Приморської, в подальшому був забудований об'єктами нерухомого майна ТОВ «Віолант».

Вищезазначеною технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки встановленні фактичні межі земельної ділянки, право користування на яку виникло до 2004 року, та визначено кадастрові номери 5122783200:02:001:1191, 5122783200:02:001:1192. Право комунальної власності на вищезазначені земельні ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав. При виконанні землепорядних робіт щодо встановлення меж земельної ділянки враховувало фактичні межі користування, матеріали інвентаризації земель в межах с. Крижанівка, а також враховано що відповідно до даних Державного земельного кадастру внесена земельна ділянка з кадастровим номером 5122783200:02:001:0940.

За рішенням Крижанівської сільської ради від 19.03.2007 року № 209-V ТОВ «Віолант» передано в користування на підставі договору оренди від 11.09.2007 року земельну ділянку, загальною площею 0,3475 га, кадастровий номер 5122783200:02:001:0213, терміном на 49 років, для реконструкції, експлуатації та обслуговування будівель та споруд, за адресою: с. Крижанівка, вул. Приморська, 2 а.

Через земельну ділянку, яка надана в користування ПП Бойко А. В., є вільний доступ до будь яких суміжних об'єктів, який ніяким чином не обмежений, що стало підставою для самовільного облаштування заїзду на земельну ділянку, яка була надана в користування ТОВ «Віолант».

ТОВ «Віолант» після поділу земельної ділянки 5122783200:02:001:0213, здійснили перехід права на об'єкти нерухомого майна. Земельні ділянки, які утворенні шляхом поділу, а саме: 5122783200:02:001:2533; 5122783200:02:001:2705; 5122783200:02:001:2708; 5122783200:02:001:2707; 5122783200:02:001:2706; 5122783200:02:001:2709; 5122783200:02:001:2710;

5122783200:02:001:2711; 5122783200:02:001:0932; 5122783200:02:001:2712;
 5122783200:02:001:2736; 5122783200:02:001:2723; 5122783200:02:001:2733;
 5122783200:02:001:2732; 5122783200:02:001:2735; 5122783200:02:001:2722;
 5122783200:02:001:2721; 5122783200:02:001:2720; 5122783200:02:001:2719;
 5122783200:02:001:2718; 5122783200:02:001:2717; 5122783200:02:001:2716;
 5122783200:02:001:2715; 5122783200:02:001:2714; 5122783200:02:001:2713;
 5122783200:02:001:2730; 5122783200:02:001:2731; 5122783200:02:001:2729;
 5122783200:02:001:2728; 5122783200:02:001:2727; 5122783200:02:001:2726;
 5122783200:02:001:2725; 5122783200:02:001:2724; 5122783200:02:001:0924;
 5122783200:02:001:2734, які в подальшому на підставі рішень Крижанівської сільської ради були передані в користування громадянам, з метою обслуговування будівель створили ОСББ «Морська перлина». Земельна ділянка, загальною площею 0,1962 га, кадастровий номер 5122783200:02:001:2735, утворена в результаті поділу, зареєстрована за комунальною власністю, та у власність або користування не передана, є суміжною земельною ділянкою до земельної ділянки ПП Бойко А.В.

До Фонтанської сільської ради 02.09.2025 року надходило звернення ОСББ «Морська перлина» щодо проходу, проїзду до земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, членів ОСББ. Земельна ділянка на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності громадян, членів ОСББ «Морська перлина», була надана в користування ТОВ «Віолант» на 49 років відповідно до договору оренди від 26.09.2007 р., При отриманні в користування відповідної земельної ділянки з урахуванням проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, договорів сервітуту не був укладений.

Членам ОСББ «Морська перлина» рекомендовано укласти договір сервітуту з Фонтанською сільською радою на частину земельної ділянки, яка перебуває в користуванні ФОП Бойко А. В.

До цього часу до Фонтанської сільської ради з відповідним клопотанням громадяни або юридичні особи не зверталися.

Крім того наголошують, що доступ до земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян, членів ОСББ «Морська перлина» по землях комунальної власності, які перебувають в користуванні, ніяким чином не обмежено.

Що стосується земельної ділянки з кадастровим номером 5122783200:02:001:0940, з цільовим призначенням -10.10 для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд, яка заходиться в комунальній власності, документацію із землеустрою розроблено ТОВ «Інагро Груп» в 2020 році, на підставі рішення Крижанівської сільської ради, яка пройшла відповідну державну експертизу землепорядної документації та затверджена рішенням Фонтанської сільської ради від 19.10.2022 року № 855-VIII.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Розглянувши матеріали скарги, додатки до скарги, відомості Державного земельного кадастру та копію технічної документації із землеустрою

встановлено наступне:

Крижанівською сільською радою на підставі рішення від 27.07.2001 року № 390-XXIII приватному підприємцю Бойко Андрію Вікторовичу надано в оренду земельні ділянки, загальною площею 0,5 га, для розміщення зони відпочинку та майданчика для зберігання інвентаря в с. Крижанівка, вул. Приморська. Відповідно до рішення було укладено нотаріальний договір оренди 06.03.2002 року серії АЕР № 519954 посвідчений приватним нотаріусом Туйськ І. І. та зареєстрованому в реєстрі нотаріальних дій за № 259. В подальшому відповідний договір зареєстровано в Комінтернівському районному відділі земельних ресурсів в книзі реєстрації за № 63 від 25.03.2002 р. Кадастрові номери на земельні ділянки не визначалися. Строк дії договору оренди становить 49 років.

У 2025 році ТОВ «ЗЕМАГРОСЕРВІС» (сертифіковані інженери-землевпорядники Назарян Артем Агекович (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Алла Вікторівна (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000710) було виготовлено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) гр. Бойко Андрія Вікторовича в оренду строком на 49 (сорок дев'ять) років, розташованих за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Крижанівка, по вулиці Приморській, з метою внесення відомостей про межі земельних ділянок до Державного земельного кадастру та присвоєння їм кадастрових номерів.

До розробленої документації долучено договір оренди земельної ділянки, згідно якого орендодавець прийняв в оренду земельну ділянку загальною площею 0,5 га (ділянка № 1 – площею 176,44 кв. м та ділянка № 2 – 4823,92 кв. м), також до договору оренди долучено План-Схему з відображеною конфігурацією земельних ділянок.

На підставі технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі 21.07.2025 року було здійснено державну реєстрацію земельних ділянок з кадастровими номерами 5122783200:02:001:1192 та 5122783200:02:001:1191. Право комунальної власності на вищезазначені земельні ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав.

Слід зазначити, що конфігурація земельних ділянок відображених на План-схемі, яка є невід'ємною частиною договору оренди та на кадастрових планах, які містяться у складі технічної документації значно відрізняються.

Водночас земельні ділянки з кадастровими номерами 5122783200:02:001:1192 та 5122783200:02:001:1191 по конфігурації та межах не відповідають межам земельних ділянок запроектованих проектом відведення, виготовленого Одеським відділенням Українського державного науково – виробничого інституту зйомок міст і геоінформатики «УКРГЕОІНФОРМ» у 2001 році.

Відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування

земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;

на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Згідно з частиною першою статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Склад та вимоги щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти, зокрема, стосовно дій державного кадастрового реєстратора при внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку унормовано пунктом 73 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Порядок).

Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені статтею 22 Закону.

Згідно статті 37 Закону виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чийх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Пунктом 156⁴ Порядку визначено, що у разі коли під час ведення Державного земельного кадастру, проведення землевлпорядних робіт або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1 та 6 пункту 205 цього Порядку, у відомостях Державного земельного кадастру виявлені повторювані у певної сукупності

об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж таких об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості) з урахуванням вимог пункту 151⁻¹ цього Порядку, адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевпорядник здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх кваліфікованим електронним підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру та/або засобами, визначеними у пункті 110⁻² цього Порядку, надсилає Державному кадастровому реєстраторові, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30⁻¹.

Адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевпорядник здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

Крім того повідомляємо, що відповідно до частини другої статті 39 Закону рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного кадастрового реєстратора до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснюється відповідно до пунктів 222-231 Порядку.

За результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблена сертифікованими інженерами-землевпорядниками Назарян Артемом Агекович та Феденко Аллою Вікторівною технічна документація не містить обґрунтування щодо зміни конфігурації земельних ділянок.

В результаті вищезазначеного конфігурацію земельних ділянок змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок.

Враховуючи зазначене, сертифікованими інженерами-землевпорядниками Назарян Артемом Агековичем та Феденко Аллою Вікторівною технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування (як власника земель комунальної власності).

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників **Назарян Артему Агековичу (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Аллі Вікторівні (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000710).**

Пропозиція поставлена на голосування: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційних сертифікатів інженера-землевпорядника **Назаряну Артему Агековичу (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Аллі Вікторівні (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000710).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 18;

«проти» - 0;

«утримались» - 1;

ВИРІШИЛИ: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційних сертифікатів інженера-землевпорядника **Назаряну Артему Агековичу (кваліфікаційний сертифікат від 12.12.2014 № 011820) та Феденко Аллі Вікторівні (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000710).**

СЛУХАЛИ:

3. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Цапуна Юрія Анатолійовича, голови фермерського господарства «На Валах», від 14.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Олексюком Петром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.10.2016 № 012939) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядаються, були оприлюднені на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Олексюк П. М. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

Крім того, скаржник Цапун Ю. А. особисто брав участь у засіданні Кваліфікаційної комісії.

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Вячеслав Фоменко.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини

Скаржник просить притягнути до відповідальності сертифікованого інженера-землевпорядника Олексюка Петра Миколайовича та позбавити його кваліфікаційного сертифікату за порушення вимог законодавства у сфері землеустрою.

У 2024 році Цапун Ю.А., законно набув у власність земельну ділянку площею 14,6 га сільськогосподарського призначення. У 2025 році Чуднівська окружна прокуратура звернулася до Господарського суду Житомирської області з позовом про повернення у державну власність зазначеної земельної. В обґрунтування своїх вимог прокуратура послалася на наявність на частині земель (орієнтовно 6 га) об'єкта археологічної культурної спадщини.

Олексюком Петром Миколайовичем, а вірніше за його дорученням невстановленою особою з невідомою кваліфікацією у сфері землеустрою і геодезії, без повідомлення власника ділянки розміром 14,6815 га з кадастровим номером 1825884000:01:000:0318 Цапун Юрія Анатолійовича, здійснювалися на ній розкопки верхнього шару ґрунту з метою пошуку доказів археологічної спадщини та встановлювалися координати точок, які не мають прив'язки до твердих початкових точок об'єкта культурної спадщини (а лише описові характеристики нахталт - на північний захід від городища 350х450). Городище твердих точок окружної межі також не має. При врахуванні розміру поселення по описовим даним 350х450 м. його площа становила б більше 15 га., що більше всієї ділянки Цапун. Така величезна розбіжність у розмірах свідчить про необхідність проведення чітких наукових археологічних досліджень інститутом археології НАН України, а не псевдодослідженнями невстановленої особи Олексюка П. М., але засвідчених його підписом і печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника.

Скаржник зазначає, що Олексюк П.М. порушив вимоги ст. 68 ЗУ «Про землеустрій», не визначив вид землевпорядної документації, на склав технічне завдання, видав завідомо неправдивий документ, що підтверджує так звані «орієнтовні» межі археологічної спадщини без належних наукових досліджень, які мають проводитися виключно установами Національної академії наук України згідно ЗУ «Про охорону культурної спадщини».

Від сертифікованого інженера-землевпорядника надійшло заперечення, в якому зазначено наступне:

Ознайомившись зі змістом документа, сертифікований інженер-землевпорядник вважає його безпідставним, необґрунтованим та таким, що ґрунтується на хибному тлумаченні норм права.

З приводу викладених зауважень повідомляє наступне:

1. Його участь у заходах зі встановлення меж пам'ятки археології ґрунтувалась на вимозі Чуднівської окружної прокуратури №55-93-1280 за вх. №24 від 02.05.2024 р. Відповідно до ст. 71 КПК України та ст. 9 ЗУ «Про прокуратуру», прокурор має право залучати спеціалістів для надання технічної допомоги. Згідно зі ст. 11 ЗУ «Про охорону культурної спадщини», державний контроль за дотриманням законодавства у сфері охорони культурної спадщини

здійснюють органи виконавчої влади та місцевого самоврядування, яким сертифікований інженер-землевпорядник надавав фахову допомогу.

2. Щодо професійної відповідності та технічного забезпечення:

Скаржник зазначає про виконання робіт «невстановленою особою», що спростовується сертифікованим. Роботи виконував він особисто за допомогою сертифікованого обладнання, відповідно до ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», що забезпечує високу точність визначення координат.

3. Щодо визначення меж об'єкта та статусу пам'ятки:

Цапун Ю.А. стверджує про відсутність наукових досліджень. Однак, статус об'єкта «Городище з селищем XII-XIII ст. н.е.» є офіційно встановленим державою фактом. Встановлення просторових меж пам'ятки на місцевості є технічним етапом, що регулюється ст. 34 ЗУ «Про землеустрій». Опорні точки окружної межі були визначені представниками Управління культури та туризму Житомирської ОВА. Його обов'язок як інженера-землевпорядника полягав у їх точній геодезичній фіксації, що і було зроблено.

4. Щодо відсутності порушень ст. 68 ЗУ «Про землеустрій»:

Скаржник наполягає на порушенні вимог щодо складу документації, проте сертифікований інженер-землевпорядник зазначає, що не виготовляв документацію із землеустрою на замовлення приватних осіб, що потребувала б погодження з власниками за ст. 198 Земельного кодексу України. Ним було підготовлено технічні матеріали (схему та каталог координат) як додаток до акту огляду пам'ятки, ініційованого державою.

Мотиви, з яких ухвалено рішення.

Аналіз скарги, заперечення та доданих матеріалів формує думку, що сертифікований інженер-землевпорядник був залучений органами прокуратури для встановлення просторових меж (винесення в натуру) меж пам'ятки, документацію із землеустрою не виготовляв, а отже в його діях відсутні ознаки порушення вимог чинного законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

З врахуванням вищезазначеного пропонується відмовити у внесенні подання до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Олексюка Петра Миколайовича.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)

Враховуючи вищевикладене, пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Олексюка Петра Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.10.2016 № 012939).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Олексюка Петра Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.10.2016 № 012939).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 17;
 «проти» - 0;
 «утримались» - 2;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Олексюка Петра Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.10.2016 № 012939).**

СЛУХАЛИ:

4. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Стеблівської селищної ради Звенигородського району Черкаської області від 22.12.2025 № 435/02-34 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Касьян Наталією Іванівною (кваліфікаційний сертифікат від 17.03.2016 № 013131) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Н. І. не скористалась своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Євген Фортуненко.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Стеблівської селищної ради Звенигородського району Черкаської області в якому зазначено наступне:

«В 2024 році до селищної ради звернулись власники двох суміжних домогосподарств розташованих за адресами: вул. Тараса Шевченка, 20 та вул. Тараса Шевченка, 22 с-ще Стеблі в Звенигородському районі Черкаської області з питанням оформлення права власності на відповідні земельні ділянки під їхніми домоволодіннями для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. В зв'язку із щільністю забудови обоє землекористувачів претендували на частину земельної ділянки між їхніми домогосподарствами шириною І(один) метр якою вони спільно користувалися для обслуговування своїх житлових будинків. Надання переваги одному з користувачів у оформленні права власності на спірну частину земельної ділянки зумовлює перешкоди іншому у праві доступу для обслуговування свого домоволодіння. В результаті обстеження вищезазначених домогосподарств між

власниками досягнуто домовленостей про приватизацію своїх земельних ділянок окрім спірної частини шириною 1 метр. Надалі кожним власником домогосподарств розташованих за адресами: вул. Тараса Шевченка, 20 та вул. Тараса Шевченка, 22 були розроблені, погодженні межі суміжними землекористувачами та селищною радою як розпорядником земель технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж їхніх земельних ділянок в натурі (на місцевості). Відомості про дані земельні ділянки були зареєстровані в Державному земельному кадастрі, а саме:

земельна ділянка площею 0,1034га, кадастровий номер: 7122555500:05:001:0047 цільове призначення «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)» розташованої під існуючим житловим будинком та господарськими спорудами за адресою: Черкаська область. Звенигородський район, смт. Стеблів, вул.Шевченка,20;

земельна ділянка площею 0,0707 га, кадастровий номер: 7122555500:05:001:0049, цільове призначення «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)», розташованої під існуючим житловим будинком та господарськими спорудами за адресою: Черкаська область. Звенигородський район, селище Стеблів, вул. Тараса Шевченка,22.

Надалі, вищезазначені земельні ділянки відповідними рішеннями сесії Стеблівської селищної ради були передані безкоштовно у власність заявникам.

Після реєстрації власником житлового будинку та господарськими спорудами за адресою: Черкаська область. Звенигородський район. смт. Стеблів, вул.Шевченка,20 права власності на земельну ділянку площею 0,1034га, кадастровий номер: 7122555500:05:001:0047 до сесії Стеблівської селищної ради звертається власник житлового будинку та господарських споруд за адресою: Черкаська область, Звенигородський район, смт. Стеблів, вул.Шевченка.22 із заявою про скасування та визнання рішення що втратило чинність про затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж та передачі у власність земельної ділянки площею 0,0707 га, кадастровий номер: 7122555500:05:001:0049. Дану заяву було розглянуто на черговій сесії та прийняте відповідне рішення про скасування.

Вже за кілька місяців власник домоволодіння за адресою: Черкаська область, Звенигородський район, смт. Стеблів, вул.Шевченка,22 який звертався про скасування рішення, повторно подав на затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 0,0707 га, кадастровий номер: 7122555500:05:001:0049 розроблену приватним підприємством «Форас-Ленд» м. Полтави сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Наталія Іванівна. Згідно даної документації розробник виключив з меж земельної ділянки, які були погодженні, частину яка використовується замовником та внесли зміни до Державного земельного кадастру в частині меж земельної ділянки які не були погодженні ні з суміжними землекористувачами а ні з розпорядником земель включивши в межі новосформованої земельної ділянки площею 0,0707 га,

кадастровий номер: 7122555500:05:001:0049 спірний метр між двома домогосподарствами, на якому знаходиться відмостка сусіднього житлового будинку.

Відповідно сесією Стеблівської селищної ради було відмовлено у затвердженні даної документації, на що заявник звернувся до суду з позовом до Стеблівської селищної ради за бездіяльність (копії матеріалів судового провадження додаються).

Стеблівська селищна рада вважає незаконність змін відомостей Державного земельного кадастру щодо меж земель комунальної власності без згоди власника — розпорядника земель приватним підприємством «Форас-Ленд» м. Полтава та сертифікованого інженера-землевпорядника Касьян Наталія Іванівна.

Просять дати правову оцінку законності дій даним інженером та розглянути на засіданні кваліфікаційної комісії інженерів-землевпорядників відповідність дій сертифікованого інженера-землевпорядника Касьян Наталія Іванівна законодавству у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру; порушень, що призвело до порушення прав та законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, і судових позовів до територіальної громади і також перевірки законності дій сертифікованого інженера-землевпорядника Касьян Наталія Іванівна в частині дотримання норм законодавства під час розробки документації, законності виду документації, а саме повноти проведення кадастрової зйомки, а також розглянути питання щодо відновлення відомостей ДЗК - відомостей про межі земельної ділянки на час її формування, які були підставою для реєстрації земельної ділянки комунальної власності з кадастровим номером 7122555500:05:001:0049.»

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Статтею 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

за затвердженими комплексними планами просторового розвитку території територіальних громад, генеральними планами населених пунктів, детальними планами території.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами встановлено статтею 118 Земельного кодексу України.

Відповідно до вимог вказаної статті громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

До заяви додається розроблена відповідно до Закону України "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

У випадку, визначеному частиною першою цієї статті, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) приймає рішення про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність або вмотивоване рішення про відмову.

Водночас слід звернути увагу, що згідно із пунктом 3 розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр» у разі якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, інші об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди, лінійні об'єкти енергетичної інфраструктури), право власності на які зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників таких об'єктів на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Забороняється вимагати для присвоєння земельній ділянці кадастрового номера інші документи. Такий кадастровий номер є чинним з моменту його присвоєння.

Відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без надання такого дозволу).

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.

Відповідно до пункту 5 частини п'ятої статті 186 Земельного кодексу України технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується власником (розпорядником) земельної ділянки.

Згідно частини восьмої статті 186 Земельного кодексу України підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Відповідно до положень статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Згідно з частиною другою статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є: юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою; фізичні особи - підприємці, які

володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Положенням статті 28 Закону України «Про землеустрій», зокрема визначено, що 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.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, земельна ділянка площею 0,0707 га, кадастровий номер 7122555500:05:001:0049, цільове призначення - 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), сформована 05.07.2024 на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробленої ФОП Манчук О.А.

В подальшому 30.09.2024 ПП «Форас-Ленд», (сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Наталія Іванівна) подає до Державного земельного кадастру заяву (№ ЗВ-9202654422024) про виправлення відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки.

01.10.2024 Державний кадастровий реєстратор на підставі вказаної заяви та долученої технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробленої ПП «Форас-Ленд», (сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Наталія Іванівна) вносить відповідні зміни до Державного земельного кадастру щодо координат поворотних точок меж земельної ділянки.

Дослідивши долучену технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розроблену ПП «Форас-Ленд», (сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Наталія Іванівна) встановлено, що остання не містить відомостей щодо земельної ділянки відомості щодо координат якої підлягають виправленню та чому (а саме ніде не вказано кадастровий номер 7122555500:05:001:0049 вже існуючої земельної ділянки).

Відповідно до пояснювальної записки долученої до документації із землеустрою та матеріалів долучених до її складу, документації із землеустрою розроблялась виключно з метою формування земельної ділянки під об'єктом нерухомого майна (житловий будинок), а не виправлення помилок допущених у відомостях Державного земельного кадастру.

Таким чином сертифікований інженер-землевпорядник Касьян Наталія Іванівна не обґрунтовано, без врахування та відображення існуючої ситуації на місцевості змінила координати поворотних точок земельної ділянки (кадастровий номер 7122555500:05:001:0049) в порушення вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний

земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування (як власника земель комунальної власності).

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)

Враховуючи наявні матеріали, факти наведені заявником та порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог статті 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» пропонується звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Касьян Наталії Іванівні (кваліфікаційний сертифікат від 17.03.2016 № 013131).**

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Касьян Наталії Іванівні (кваліфікаційний сертифікат від 17.03.2016 № 013131).**

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» - 18;

«проти» - 0;

«утримались» - 1;

ВИРІШИЛИ: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Касьян Наталії Іванівні (кваліфікаційний сертифікат від 17.03.2016 № 013131).**

СЛУХАЛИ:

5. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Кабана Миколи Михайловича від 10.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою Олегом Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 №010912) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadiyshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Замула О. А. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Тарас Євсюков.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

У зверненні громадянина Кабана Миколи Михайловича (лист від 29.12.2025 № 31-264/60-25-КФК) повідомляється про порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою Олегом Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 № 010912) вимог земельного законодавства. Зокрема, на думку скаржника, у 2025 році сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою О.А. (ПП «АЛ-МАЗ») при розробленні технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області було порушено вимоги низки нормативно-правових актів. Насамперед, скаржник заявляє про нібито порушення розробником документації із землеустрою вимог ДБН Б.2.2-12:2019 в частині забезпечення пожежного під'їзду до об'єкту нерухомого майна, що розташований за адресою вул. Центральна, 21-Б, с Шарнопіль, Монастирищенська ТГ, Уманського району, Черкаської області. Крім того, матеріали технічної документації із землеустрою (акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, опис меж, наведений на схемі прив'язки межових знаків), на думку скаржника, містять недостовірні відомості щодо суміжних землекористувачів. Зокрема не вказано користувачів земельних ділянок з кадастровими номерами 7123489000:02:001:07439 та 7123489000:02:001:0740. Також скаржник вказує про порушення розробником документації із землеустрою вимог статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» щодо відображення на кадастровому плані кадастрових номерів суміжних земельних ділянок. На переконання скаржника, вище згадані порушення розробником документації із землеустрою Замулою О.А. призвели до введення в оману кадастрового реєстратора і депутатів місцевої ради, які на думку скаржника, прийняли неправомірне рішення.

Від сертифікованого інженера-землевпорядника Замули Олега Анатолійовича надійшло заперечення до Кваліфікаційної комісії. В ньому він заперечує щодо викладених у листі Кабана М.М. (лист від 29.12.2025 № 31-264/60-25-КФК) порушень й наголошує на дотриманні ним положень нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою під час розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4, с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області. Крім того, він наголошує, що це повторне звернення на нього як розробника документації із землеустрою до Кваліфікаційної комісії та стосується тих самих обставин, що вже були предметом розгляду.

Мотиви, з яких ухвалено рішення.

В ході розгляду звернення та обставин встановлено, що скаржник обмежився посиланням на норми законодавства, які на його думку були порушені розробником документації із землеустрою. Проведення робіт із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га 7123489000:02:001:0744 по вул. Господарській, 4, с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області здійснювалось на підставі рішення Монастирищенської міської ради від 27.03.2025 року №25-102/VIII «Про надання дозволу на виготовлення технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель в межах Монастирищенської міської територіальної громади». На виконання цього рішення головою Монастирищенської міської ради (О.М.Тищенко) 20.06.2025 затверджене технічне завдання на виконання робіт із виконавцем ПП «АЛ-МАЗ» (виконавчий директор Шкарівський Я.К.), яке було погоджене з Ю.М. Кабаном (замовником).

В подальшому було розроблено документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності господарський двір на якій знаходиться об'єкт нерухомого майна яке належить гр. Кабану Юрію Миколайовичу на підставі витягу з Державного реєстру речових прав №60279814 від 10.06.2025. Після державної реєстрації земельної ділянки, яка відбулася 25.06.2025 технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності була передана на затвердження до сесії Монастирищенської міської ради.

Відповідно до рішення сесії Монастирищенської міської ради №27 - 68/VIII від 09 жовтня 2025 року пунктом 1 було 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, пунктом 2 було передано Кабану Юрію Миколайовичу в оренду терміном на 10 років земельну ділянку сільськогосподарського призначення площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (код згідно КВЦПЗ - 01.01) по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району.

У запереченні від сертифікованого інженера-землевпорядника Замули О.А. вказано, що на час проведення інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 0,4431 га кадастровий номер 7123489000:02:001:0744, Кабан М.М. не являвся землекористувачем земельної ділянки з кадастровим номером 7123489000:02:001:0740, а набув її у користування з 01.07.2025, тому межі погоджувались з Монастирищенською міською радою. Отже, відсутність у документації відомостей про земельні ділянки, права на які виникли пізніше, не може вважатися порушенням.

Зважаючи на всебічний та об'єктивний розгляд звернення можна дійти висновку, що фактів порушення сертифікованим інженером-землевпорядником

законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру не встановлено.

Таким чином, ознак порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою О.А. 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 не встановлено.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

З урахуванням зазначеного вище, пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Замули Олега Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 № 010912).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Замули Олега Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 № 010912).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 0;

«проти» - 19;

«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: відмовити у звернення з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Замули Олега Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 № 010912).**

СЛУХАЛИ:

6. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київська міська державна адміністрація) від 31.12.2025 № 057-17401 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Гоноховою Ганною Володимирівною (кваліфікаційний сертифікат від 02.08.2013 № 010815) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Гонохова Г. В. скористалась своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Департаменту земельних ресурсів на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Гонохової Ганни Володимирівни, в якому зазначено наступне:

До Департаменту земельних ресурсів (далі – Департамент) надійшли листи фізичної особи – підприємця Гонохової Г.В. (вх. №087/10728 від 10.09.2025, №057/10880 від 15.09.2025) щодо встановлення факту користування земельною ділянкою на підставі Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Під час розгляду Департаментом вказаних листів ФОП Гонохової Г.В. вивчались долучені «Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) гр. Рудніцької Ірини Олексіївни в провулку Левадний, 13 б Дарницького району м. Києва Київської міської територіальної громади» та «Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) гр. Клеван Людмили Олексіївни в провулку Левадний, 13А в м. Києві на території Київської міської територіальної громади (далі – ТД), розроблені ФОП Гоноховою Г.В.

Згідно із ч. 1 та 2 ст. 55 Закону України «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки (землекористувача).

Згідно з пояснювальними записками до ТД, підставою для її розроблення є заяви Рудніцької О.І. та Клеван Л.О., договори на виконання робіт та рішення Київської міської ради (КМДА) від 05.03.1992 №35, копія якого відсутня в ТД. Зауважуємо, що Рудніцькій О.І. (1984 р.н.) на дату рішення було 8 років, а Клеван Л.О. (1987 р.н.) – 5 років, тому вказане рішення не могло бути підставою для виникнення права на землю у вказаних громадян.

Документи, які посвідчують право власності або право користування земельними ділянками Рудніцької О.І., Клеван Л.О., документи про наявність на земельній ділянці нерухомого майна, яке перебуває у власності громадян, відомості Державного земельного кадастру, фонду документації із землеустрою

(документація, яка була затверджена відповідним органом та передана до Державного фонду документації із землеустрою), у ТД відсутні.

Виходячи з норм ст. 791 Земельного кодексу України, ст. 55 Закону України «Про землеустрій» межі земельної ділянки встановлюються під час її формування (новостворення) як об'єкту цивільних прав, а відновлюються – коли ділянка існує, але була сформована за попереднім законодавством або втратила позначення меж на місцевості.

У першому випадку технічна документація розробляється на підставі дозволу або, у визначених статтею 118 Земельного кодексу України випадках, за принципом «мовчазної згоди».

У другому випадку – ділянка має перебувати у власності чи користуванні, що повинно підтверджуватись відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України.

Згідно з підпунктом 5 пункту 27 розділу X Перехідні положення Земельного кодексу України безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власниками розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом.

Отже, законних підстав для розробки вказаної ТД не було, а її розробка за описаних обставин прямо заборонена законодавством.

Враховуючи викладене, Департамент просить розглянути дану скаргу на засіданні Кваліфікаційної комісії та звернутись з поданням до Держгеокадастру з питанням припинення дії кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника Гоноховій Г.В.

Від сертифікованої інженера-землевпорядника надійшло заперечення, в якому зазначено наступне:

під час розроблення технічних документацій щодо встановлення (відновлення) меж до Департаменту були надіслані листи – пояснення щодо розроблення даних документів. Основною ціллю розроблення даних документів була фіксація щодо користування даними земельними ділянками, так як з моменту оформлення останніх документів пройшло 15 років.

Встановлення меж земельної ділянки здійснюється відповідно до Закону України «Про землеустрій». Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей ДЗК, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

Так як пряма заборона у підпункті 5 пункту 27 Перехідних положень ЗК стосується виключно безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (пункт б частини 1 статті 81 ЗК), реалізація якої повинна відбуватися в порядку частини 6 ст. 118 Земельного кодексу України.

Але така заборона не розповсюджується на приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані громадянам у користування (п «в» частини 1 ст. 81 ЗК).

Окрім того, відповідно до ст. 79-1 ЗК України, ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» межі земельної ділянки встановлюються під час її формування як об'єкту цивільних прав, а відновлюються – коли ділянка існує, але було сформована за попереднім законодавством, про що свідчать наступні документи:

- у 2008 та 2011 році КП «КМЦЗК та ПЗ» розроблено проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки громадянці Рудніцькій І.О. для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд у провулку Левадному, 13-б у Дарницькому районі м. Києва згідно з листом-дорученням заступника Київського міського голови – секретаря Київради від 24.10.2006 №225-032-7461, були зібрані всі висновки погоджувальних служб та сформована кадастрова справа А-12026 знаходиться в архіві Департаменту земельних ресурсів Київської міської ради (КМДА).

- У 2008 та 2011 році КП «КМЦЗК та ПЗ» розроблено проекти землеустрою (кадастрова справа А-12027) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) гр. Клевана Л.О. за адресою: пров. Левадний, 13-А у Дарницькому районі м. Києва гр. Клевана Л.О. згідно з листом-дорученням заступника Київського міського голови-секретаря Київради від 24.10.2006 №225-032-7460 були зібрані всі висновки погоджувальних служб і сформована кадастрова справа А-12027, яка знаходиться в архіві Департаменту земельних ресурсів Київської міської ради (КМДА).

- Рішення Київради від 05.03.1992 року №35 «Про збереження малоповерхової садибної забудови в м. Києві та вдосконалення порядку використання її території Київської міської Ради Народних Депутатів VII сесії XXI скликання про місце розташування вищезазначених земельних ділянок в районі малоповерхової індивідуальної житлової забудови та підлягає реконструкції, збереженню з ущільненням та передбачає можливість нового індивідуального житлового будівництва.

Виходячи з вищенаведених документів, дані земельні ділянки були вже давно сформовані, погоджені відповідними службами, суміжними землекористувачами, як вимагало попереднє законодавство та внесені до бази даних Департаменту земельних ресурсів м. Києві, про що і було повідомлено у супроводжуючих листах до Департаменту.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Розглянувши матеріали скарги та копії технічних документацій, розроблених сертифікованою інженером-землевпорядником Гоноховою Г.В. встановлено наступне:

Технічні документації (згідно інформація, зазначеній в пояснювальній записці) розроблені на підставі договору на виконання робіт від 30.05.2025 №30/08-25 між громадянами та ФОП Гоноховою Г. В. (копія договору наявна в копіях Технічних документацій) та рішення Київської міської ради (КМДА) від 05.03.1992 №35 (дане рішення відсутнє в копіях Технічних документацій).

До копій технічних документацій прикріплено копії Проектів землеустрою (дата розробки 2008 рік), які були погоджені відповідними органами, але не були затверджені.

В пояснювальних записках сертифікована інженер-землевпорядник робить посилання на рішення КМДА на розробку документації із землеустрою від 05.03.1992 року №35, але дане рішення відсутнє і в технічній документації і в проекті землеустрою (в проекті землеустрою відсутнє посилання на зазначене вище рішення, підстава для розробки проекту землеустрою зазначено лист-доручення заступника Київського міського голови – секретаря Київради від 24.10.2006р.

Відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадян передбачає реалізацію таких послідовних етапів: звернення громадян з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; надання дозволу відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування; розробка суб'єктами господарювання за замовленням громадян проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; затвердження відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Підпунктом 5 пункту 27 розділу X Земельного кодексу України в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19.10.2022 № 2698-IX (набув чинності 19.11.2022) встановлено, що безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Положення цього підпункту не поширюється на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом.

Відповідність документації із землеустрою в електронному вигляді положенням нормативно-технічних документів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується кваліфікованим електронним підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, з використанням кваліфікованої електронної позначки часу, а в паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-

землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою (ст. 25 Закону України «Про землеустрій»).

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду в рамках справи № 820/1056/17, адміністративне впровадження № К/9901/42761/18 від 24.10.2022 досліджував питання щодо алгоритму, поетапності та документального оформлення процесу безоплатної передачі земельних ділянок державної та комунальної власності громадян.

Верховний Суд дійшов висновку, що законом передбачено певний алгоритм та поетапність процесу безоплатної передачі земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, зокрема пунктом 4 є здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Відповідно до позиції, висловленої у постанові Верховного Суду України від 03.11.2022 справа № 420/2218/19 дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передачі (надання) земельної ділянки у власність відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Відповідно до ч. 5 ст. 13 Закону України «Про судоустрій та статус суддів» висновки щодо застосування норм права, викладені у постановах Верховного Суду, є обов'язковими для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить відповідну норму права.

Тому формування земельної ділянки (у разі відсутності на ній об'єктів нерухомості) та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру під час воєнного стану заборонено.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Гонохової Ганни Володимирівни (кваліфікаційний сертифікат від 02.08.2013 № 010815).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Гонохової Ганни Володимирівни (кваліфікаційний сертифікат від 02.08.2013 № 010815).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 14;

«проти» - 0;

«утримались» - 5;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Гонохової Ганни Володимирівни (кваліфікаційний сертифікат від 02.08.2013 № 010815).**

СЛУХАЛИ:

7. Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшло звернення ТОВ «А-ПАУЕР» від 01.01.2026 № 2-1 та доповнення від 07.01.2026 № 7-1 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Яцюком Олегом Валерійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001535) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Яцюк О. В. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

Разом з тим, адвокат ТОВ «А-ПАУЕР» Новікова Л., та сертифікований інженер-землевпорядник Яцюк О. В. приймали участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Людмила Чмутова.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист ТОВ «А-ПАУЕР» на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Яцюка Олега Валерійовича (кваліфікаційний сертифікат від 2013-01-30 №001535). У своєму листі ТОВ «А-ПАУЕР» просить, зокрема, відповідно до повноважень Кваліфікаційної комісії провести перевірку дотримання вимог законодавства та професійних стандартів при здійсненні землеустрою Яцюком О. В. та надати правову та професійну оцінку діям Яцюка О. В. на предмет можливого порушення вимог законодавства у сфері землеустрою та стандартів професійної діяльності сертифікованого інженера-землевпорядника при підготовці останнім схеми земельного сервітуту та розробленні Технічної документації щодо поділу земельної ділянки приватної власності, що призвела до неможливості реалізації сервітуту.

За інформацією ТОВ «А-ПАУЕР» ситуація полягає у наступному. Зазначене підприємство є інвестором у відновленні та введенні в експлуатацію об'єкта критичної енергетичної інфраструктури – теплоелектростанції розташованої за адресою: Закарпатська обл., м. Рахів, вул. Б. Хмельницького, 70.

Єдиний під'їзд до зазначеного об'єкта здійснюється через суміжну земельну ділянку з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, щодо якої рішенням Господарського суду Запорізької області від 29.07.2025 у справі 908/1244/22 (908/1842/25) було встановлено строковий платний сервітут для забезпечення

права проходу та проїзду до об'єкта ТЕС. Рішення набрало законної сили та є обов'язковим до виконання.

Але замість виконання судового рішення власником земельної ділянки 2123610100:31:001:0016 ТОВ «Картонна фабрика «Тиса» було ініційовано штучний поділ земельної ділянки у результаті чого утворено нову земельну ділянку з кадастровим номером 2123610100:31:001:0018, що фактично унеможлиблює реалізацію встановленого судом сервітуту.

Згідно відомостей Державного земельного кадастру, Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок від 04.08.2025 була розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Яцюком О. В. на підставі чого 14.08.2025 здійснено державну реєстрацію новоутвореної земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0018.

Згідно інформації викладеної у листі ТОВ «А-ПАУЕР» Яцюк О. В. раніше виступав розробником проєкту/схеми проєктного земельного сервітуту для забезпечення проходу та проїзду до зазначеного об'єкту ТЕС (зазначена схема додана до листа заявника).

Тобто, ТОВ «А-ПАУЕР» зазначає, що та сама особа:

1. спочатку формувала технічне рішення для встановлення сервітуту;
2. згодом розробила технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, наслідком чого стала фактична неможливість виконання рішення суду про сервітут.

Таким чином, Яцюк О. В. не міг посилається на необізнаність щодо існування сервітуту чи судового спору, а його дії, на думку ТОВ «А-ПАУЕР» потребують окремої професійної оцінки на предмет дотримання вимог законодавства та стандартів сертифікованого інженера-землевпорядника. Внаслідок зазначених дій:

- зірвано запуск об'єкта критичної інфраструктури;
- завдано істотних збитків інвестору;
- створено ризики для стабільного проходження опалювального періоду в Рахівській громаді;
- фактично нівельовано виконання судового рішення, що набрало законної сили.

До листа ТОВ «А-ПАУЕР» від 01.01.2026 № 2-1 долучені копії рішення Господарського суду Запорізької області від 29.07.2025 у справі 908/1244/22 (908/1842/25), витяг з Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0018, копія схеми проєктного земельного сервітуту розробленої Яцюком О. В., копії листів до правоохоронних органів та інших центральних органів виконавчої влади.

Крім того, ТОВ «А-ПАУЕР» додатково листами від 07.01.2026 № 7-1, від 12.01.2026 № 1201-1 та від 12.01.2026 № 1201-2 надіслано до Кваліфікаційної комісії доповнення та матеріали, які на переконання заявника свідчать про порушення Яцюком О.В. діючого законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-

землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних).

Відповідно до вимоги Закону України «Про адміністративну процедуру», листами Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника заявник, сертифікований інженер-землевпорядник та зацікавлені особи були повідомлені про надходження скарги, про прийняття до розгляду а також про можливість взяття участі у засіданні кваліфікаційної комісії.

Сертифікований інженер-землевпорядник Яцюк О.В. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку у яких повідомив наступне:

«В червні 2025 року до мене звернувся Арбітражний керуючий Бандура І. В. в межах виконання повноважень ліквідатора ТОВ «БІОТЕС». Дане товариство орендує земельні ділянки комунальної власності, що передані в оренду ТОВ «БІОТЕС», з кадастровими номерами : 2123610100:31:001:0010 та 2123610100:31:001:0011. Дані дві ділянки є вкрапленими контурами і навколо їх розташована була земельна ділянка приватної власності ТОВ «Картонна фабрика Тиса» з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016. Відповідно до договору №6 від 30.01.2008 року на земельній ділянці з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 постійно діяв земельний сервітут (далі - основний сервітут). Державної реєстрації основного сервітуту в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно проведено не було, тобто речове право на земельний сервітут, особами в користь яких від був встановлений, зареєстровано не було.

Отже, з гр. Бандурою І. В. ми домовилися зустрітися безпосередньо на місці, а саме біля земельної ділянки ТОВ «БІОТЕС» з кадастровим номером 2123610100:31:001:0010. Під час розмови я зрозумів, що ТОВ «БІОТЕС» має бажання використовувати для під'їзду до ділянки іншу частину суміжної земельної ділянки приватної власності ТОВ «Картонна фабрика Тиса» з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016. В ході обговорення, ми зупинилися на питанні встановлення земельного сервітуту (далі - додатковий сервітут). Я розяснив гр. Бандурі І. В., що в їхньому випадку, в законний спосіб додатковий сервітут можливо буде встановити договором з власником земельної ділянки ТОВ «Картонна фабрика Тиса» або якщо не дійдуть добровільної згоди - звернутися до суду. Для початку ми домовилися про розроблення схеми земельного сервітуту, щоб була змога обговорити дану ситуацію з ТОВ «Картонна фабрика Тиса» та щоб обидні сторони могли наглядно зрозуміти яка буде площа, конфігурація та розміри земельної ділянки майбутнього сервітуту та прийти до якогось спільного бачення даної ситуації. В результаті мною було укладено договір з Арбітражним керуючим Бандура І. В. в межах виконання повноважень ліквідатора ТОВ «БІОТЕС» від 05.06.2025 року №113 для виконання робіт щодо розроблення схеми земельного сервітуту площею 0,1333

га, що планується запроектувати на земельній ділянці (кадастровий номер 2123610100:31:001:0016), яка перебуває у власності ТОВ «Картонна фабрика Тиса», за адресою: Закарпатська область, Рахівський район, м. Рахів, вул. Хмельницького Б., 70. Станом на 06.06.2025 року схема земельного сервітуту передана замовнику - гр. Бандурі І. В. для узгодження її з ТОВ «Рахівська картонна фабрика». Крім того мною було роз'яснено гр. Бандурі І. В. про те, що цей додатковий сервітут потрібно внести до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту та провести державно реєстрацію додаткового сервітуту в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. З того часу я більше не бачив гр. Бандуру І. В.. Я розумів, що є бажання та наміри щодо встановлення сервітуту, але я не був обізнаний чи інформований в законний чи інший спосіб від гр. Бандури І. В. чи інших осіб про існування та хід судової справи, на яку посилається у своїй скарзі ТОВ «А-ПАУЕР» та про прийняте рішення господарського суду. Докази про мою обізнаність про існування та хід судової справи у скарзі ТОВ «А-ПАУЕР» не надано, це тільки припущення, з яким я не згідний.

Десь через два місяці після вище згаданих подій, на початку серпня 2025 року, до мене звернувся Директор ТОВ «Картонна фабрика Тиса» гр. Штефура П. Д. для виконання робіт щодо розподілу земельної ділянки приватної власності з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, з метою відчуження земельної ділянки, яка утвориться в результаті поділу. В результаті мною було заключено договір з ТОВ «Картонна фабрика Тиса» від 04.08.20025 року №164 для виконання робіт щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, площею 8,1197 га (кадастровий номер 2123610100 : 31 : 001 : 0016). В результаті виконаних робіт були сформовані земельні ділянки відповідних площ : 0,1350 га (кадастровий номер - 2123610100:31:001:0018) та 7,9847 га (кадастровий номер - 2123610100:31:001:0019), за адресою : Закарпатська область, Рахівський район, м. Рахів, вул. Хмельницького Б., 70. В ході розробки документації мною було з'ясовано що ТОВ «Картонна фабрика Тиса» та ТОВ «БІОТЕС» не проводили ніяких перемовин щодо встановлення додаткового сервітуту. Але в свою чергу ТОВ «Картонна фабрика Тиса» повідомило, що існує давніший конфлікт між ТОВ «БІОТЕС» та ТОВ «Картонна фабрика Тиса» стосовно самовільного встановлення ТОВ «БІОТЕС» споруди трансформатора і генератора за землях, які перебувають у приватній власності ТОВ «Картонна фабрика Тиса», та всі спроби щодо проведення перемовин щодо вирішення конфлікту були безрезультатними.

Координати поворотних точок межі поділу земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 не накладалися з координатами поворотних точок запроектованого додаткового сервітуту, тому вносити зміну у розроблену раніше мною схему додаткового сервітуту потреби не було, так як в результаті поділу ділянки, координати поворотних точок запроектованого додаткового

сервітуту залишились незмінними. Отже можливість проведення в майбутньому перемовин залишилась.

З метою уникнення можливих зловживань в частині скасування певних заборон чи арештів, що призведе до невідворотних наслідків та судових позовів в частині порушень законодавства при розробці технічної документації щодо поділу мною було долучено Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна. Тобто, ніяких заборон, арештів чи обмежень (обтяжень) стосовно об'єкту нерухомого майна - земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 не було, а відповідно у мене не було законних підстав не розробляти дану технічну документацію щодо поділу земельної ділянки. Крім того ні я, ні ТОВ «Картонна фабрика Тиса» не були обізнані чи інформовані в законний чи інший спосіб від гр. Бандури І. В. чи інших осіб про існування та хід розгляду судової справи, на яку посиляється у своїй скарзі ТОВ «А-ПАУЕР» та про прийняте рішення господарського суду.

Також як виявилось пізніше, склалося так, що комплекс робіт щодо розробки технічної документації щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 212361010031:001:0016, державна реєстрація земельних ділянок, що утворилися в результаті поділу, був проведений у період коли рішення господарського суду ще не набуло законної сили. Так склалося мабуть тому, що в ході розгляду судової справи, не було накладені обмеження (обтяження), арешти чи встановлені певні запобіжні заходи щодо земельної ділянки з кадастровим номером : 2123610100:31:001:0016, які дозволили в майбутньому виконати всі вимоги суду, після набуття його законної сили.

В період з початку і до середини жовтня місяця 2025 року, точно не пам'ятаю, мені стало відомо від директора ТОВ «Картонна фабрика Тиса» гр. Штефура П. Д. про існування рішення Господарського суду Запорізької області про встановлення земельного сервітуту на земельній ділянці, що є приватною власністю ТОВ «Картонна фабрика Тиса» з кадастровим номером: 2123610100:31:001:0016. Директор ТОВ «Картонна фабрика Тиса» стверджував, що товариство участі у розгляді справи не брало, так як не було належним чином, в законний спосіб, повідомлене про нього.

Я підтверджую, що 01.12.2025 року мене було запрошено взяти участь у заходах робочої групи в приміщенні Рахівської райдержадміністрації. Моя участь не була плановою, мене запросили у ході засідання робочої групи та попросили доєднатися для того щоб виїхати на спірну земельну ділянку разом з учасникам робочої групи та роз'яснити ситуацію в натурі (на місцевості). Прибувши на місце, мною було показано як проходять мені суміжних земельних ділянок ТОВ «БІОТЕС» та ТОВ «Картонна фабрика Тиса», межі основного сервітуту та запланованого додаткового сервітуту, після чого стало зрозумілим, що ТОВ «БІОТЕС» використовуючи по домовленості частину будівлі електроцеху, що належить ТОВ «Рахівська картонна фабрика», провело самовільну реконструкцію будівлі та розмістило в ній трансформатор та самовільно встановило генератор за землях приватної власності ТОВ «Картонна

фабрика Тиса». (суть цього конфлікту зафіксовано у Протоколі 1 робочої групи, який є у матеріалах вище згаданої скарги ТОВ «А-ПАУЕР»). Далі представники ТОВ «БІОТЕС» та ТОВ «Картонна фабрика Тиса» попросили залишити їх самих, мотивуючи що будуть проводити перемовини без нашої участі, тому твердження про мою участь у обговоренні альтернативних механізмів доступу чи пропонування підміни виконання судового рішення, зазначені у скарзі ТОВ «А-ПАУЕР», не мають підстав, так як я не був присутній при обговореннях.

Підтвердженням до всього вище згаданого є лист ТОВ «Картонна фабрика Тиса» №1-20/01/26 від 20.01.2026 р.

Окремо хочу зупинитися щодо того, що моя безпосередня діяльність, описана у скарзі ТОВ «А-ПАУЕР», призвела до певних наслідків, а саме : зірвано запуск об'єкта критичної інфраструктури, збитки інвестору, і т. д. Все це виглядає як маніпуляція та маскування провалу господарської діяльності ТОВ «БІОТЕС», та існування майнового конфлікту з ТОВ «Картонна фабрика Тиса». Доступ до земельних ділянок ТОВ «БІОТЕС» з кадастровими номерами 2123610100:31:001:0010 та 2123610100:31:001:0011 є забезпеченим у вигляді постійно діючого основного сервітуту (відповідно до договору сервітуту №6 від 30.01.2008 року). Даною дорогою користуються як ТОВ «БІОТЕС», так і інші землевласники та землекористувачі різних форм власності. Основний сервітут повністю забезпечує під'їзд до земельних ділянок та дає можливість ефективно здійснювати господарську діяльність. Для того щоб зрозуміти в цілому ситуацію щодо забезпечення під'їзду до земельних ділянок ТОВ «БІОТЕС» з кадастровими номерами 2123610100:31:001:0010 та 2123610100:31:001:0011 додаю ситуаційну схему основного та додаткового сервітутів».

У доповнення до свого пояснення сертифікований інженер-землевпорядник Яцюк О.В. долучив:

- інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, сформовану станом на 04.08.2025 року (на момент заключення договору щодо розробки технічної документації щодо поділу земельної ділянки);

- лист ТОВ «Картонна фабрика Тиса» №1-20/01/26 від 20.01.2026 р.;

- ситуаційна схема основного та додаткового сервітутів.

Разом з тим, 28.01.2026 до Кваліфікаційної комісії від ТОВ «А-ПАУЕР» надійшло заперечення на пояснення сертифікованого інженера-землевпорядника Яцюка О.В. у якому зазначено, зокрема, наступне:

«Заявник є інвестором у відновлення та забезпечення функціонування об'єкта критичної інфраструктури – теплоелектростанції (ТЕС) на біопаливі, розташованої у м. Рахів Закарпатської області. Іншого реального, технічно та юридично можливого способу забезпечення доступу та під'їзду до майнового комплексу ТЕС не існує.

Безпосередньо майновий комплекс ТЕС розташований на двох земельних ділянках, що перебувають в оренді, з кадастровими номерами 2123610100:31:001:0010 та 2123610100:31:001:0011. При цьому жодного

альтернативного фізичного під'їзду (під'їзної дороги) до самої теплоелектростанції не існує ніж через земельну ділянку з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, яка належала ТОВ «КАРТОННА ФАБРИКА ТИСА», а після її поділу — через новоутворену земельну ділянку з кадастровим номером 2123610100:31:001:0019, що робить взагалі неможливим експлуатаційне обслуговування об'єкта, так і безперебійне постачання сировини для виробництва теплової енергії умовах енергетичної кризи в країні на фоні 70% руйнування виробничої інфраструктури електроенергії та тепла агресором.

Для забезпечення прямого та безперешкодного доступу до теплоелектростанції необхідне оформлення відповідних правових механізмів користування цією земельною ділянкою, зокрема шляхом встановлення земельного сервітуту.

За дорученням ліквідатора ТОВ «БІОТЕС» арбітражного керуючого Бандури І.В., ФОП Яцюк О.В. у червні 2025 року розробив Схему земельного сервітуту площею 0,1333 га на вказаній ділянці (договір №113 від 05.06.2025). Саме ця схема, створена ним, стала технічною основою та безпосередньо була включена до предмету позову у справі № 908/1244/22(908/1842/25) до Господарського суду Запорізької області.

27 червня 2025 року суд ухвалив відкрити провадження у справі, а 30 червня 2025 року ця ухвала була опублікована в Єдиному державному реєстрі судових рішень, отже, стала загальнодоступною. Таким чином, з 30.06.2025 року ФОП Яцюку О.В. достеменно було відомо про наявність судового спору щодо земельної ділянки, щодо якої він сам розробив схему сервітуту.

Незважаючи на це, 04 серпня 2025 року ФОП Яцюк О.В. власноруч підписав як розробник «Технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки» щодо тієї самої ділянки (2123610100:31:001:0016 площею 8,1197), на замовлення її власника – ТОВ «КАРТОННА ФАБРИКА ТИСА». На підставі цієї документації 14.08.2025 було зареєстровано дві новоутворені ділянки 2123610100:31:001:0018 -0,135 га та 2123610100:31:001:0019 – 7,9847 га, разом площа 8,1197 га, що фізично та юридично унеможливило реалізацію сервітуту, межі якого були визначені в його ж власній схемі.

29 липня 2025 року суд ухвалив рішення, яке забезпечено для загального доступу 13 серпня 2025, а 02 вересня 2025 року воно набрало законної сили. У резолютивній частині рішення суд прямо посилався на схему, розроблену ФОП Яцюком О.В., і зобов'язав встановити сервітут саме за нею. Таким чином, своїми діями з поділу ділянки, вчиненими ПІСЛЯ відкриття провадження, ФОП Яцюк О.В. свідомо створив технічну перешкоду для виконання обов'язкового судового акта.

ПРАВОВЕ ОБГРУНТУВАННЯ ПОРУШЕНЬ ФОП Яцюк О.В.

Згідно з абзацом 13 ст. 1 Закону України від 22.05.2003 № 858-IV "Про землеустрій" (далі - Закон № 858-IV) технічна документація із землеустрою - це сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проектування.

Згідно з підпунктом й) статті 25 Закону №858-IV технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є одним із видів документації із землеустрою.

Згідно зі ст. 30 Закону №858-IV погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, цим Законом.

Статтею 56 Закону №858-IV визначено, що Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;
- д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.

Статтею 198 Земельного кодексу України передбачено, що кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок (ч. 1). 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 (ч. 2).

Отже, погодження меж земельної ділянки є складовою частиною кадастрового плану, який, в свою чергу, є складовою частиною технічної документації, на підставі якої власник земельної ділянки, реалізуючи власну компетенцію, затверджує документацію.

Отже розроблена ФОП Яцюк О.В. технічна документація із землеустрою щодо поділу не відповідає п. "б" ч. 2 статті 198 Земельного кодексу України (кадастрова зйомка не включає, зокрема, погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами).

Поділ земельної ділянки в такому випадку є неможливим без фактичного встановлення меж новоутворених земельних ділянок на місцевості. Відповідно до вимог земельного законодавства, визначення нових поворотних точок меж здійснюється шляхом їх винесення в натуру за технічною документацією із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, що оформлюється Актом винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та Актом приймання-передачі межових знаків. Відсутність зазначених актів та їх погодження із

суміжними землекористувачами свідчить про недотримання встановленої процедури ФОП Яцюк О.В.

Технічна документація складена ФОП Яцюк О.В., яка була затверджена замовником, відсутні погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами, в тому числі, з ТОВ "БІОТЕС", як то передбачено п. "б" ч.2 ст.198 Земельного кодексу України.

ТОВ "А-Пауер" стверджує про відсутність погодження з боку ТОВ "БІОТЕС".

У технічній документації із землеустрою щодо земельної ділянки (кадастровий номер 2123610100:31:001:0019 7.9847 га) в акті погодження зовнішніх меж земельної ділянки (у разі його фактичного складення) відсутні підписи користувача суміжної земельної ділянки ТОВ "Біотес" по межах від точки М до точки Н та від точки С до точки Т.

При цьому з урахуванням обмежених строків виготовлення технічної документації викликає обґрунтований сумнів фактичне отримання погоджень від інших суміжних землекористувачів, зокрема:

Від А до Б Гудз В. Ф.;

Від Б до В Рахівський РЕМ;

Від В до Г землі запасу комунальної власності;

Від Г до Д землі запасу комунальної власності;

Від Д до Е МПП "ААМ";

Від Е до Є Погоріляк І.М.;

Від Є до Ж землі загального користування (вул. Хмельницького Б.);

Від Ж до З землі запасу комунальної власності;

Від З до И землі запасу комунальної власності;

Від И до І Погоріляк М.І.;

Від І до Ї Тушер М.;

Від Ї до Й землі загального користування (вул. Хмельницького Б.);

Від Й до К Рахівський районний центр зайнятості;

Від К до Л землі загального користування (вул. Хмельницького Б.);

Від Л до М землі запасу комунальної власності;

Від Н до О Погоріляк І.М.;

Від О до П землі запасу комунальної власності.

Відсутність належних підписів суміжних землекористувачів та об'єктивна неможливість отримання всіх погоджень у зазначені строки свідчать про формальний характер оформлення акта погодження меж та виготовлення технічної документації з істотними порушеннями вимог земельного законодавства.

Порушення полягає не в ізолюваній відсутності підпису одного суміжного землекористувача, а у системному недотриманні розробником документації вимог земельного законодавства щодо погодження меж земельної ділянки. У технічній документації із землеустрою в акті погодження зовнішніх меж відсутні підписи значної кількості суміжних землекористувачів, зокрема

ТОВ "Біотес" по межах від точки М до точки Н та від точки С до точки Т, а також інших суміжних землекористувачів, перелік яких наведений у документації.

Така кількість непогоджених меж виключає можливість розглядати зазначені порушення як формальні або технічні та свідчить про повне недотримання землевпорядником обов'язків щодо організації та проведення кадастрової зйомки, інформування заінтересованих осіб і належного погодження меж, що є обов'язковою складовою технічної документації із землеустрою.

Пунктом "б" ч. 2 ст. 198 ЗК України передбачено, що кадастрова зйомка включає погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами. Погодження меж земельної ділянки є складовою частиною кадастрового плану, який, у свою чергу, є складовою частиною технічної документації із землеустрою щодо поділу.

У технічній документації із землеустрою щодо поділу у відомостях про встановлення межових знаків не могли бути зазначені достовірні дані. Вказане свідчить, що документація виготовлена із істотними технічними помилками.

Таким чином, відповідні документи не були належним чином складені ФОП Яцюк О.В. та фактично не надавалися замовнику для підписання і погодження із суміжними землекористувачами, таким чином грубо порушено норми законодавства – підпункту "б" частини другої статті 198 Земельного кодексу України, а також статей 28, 29, 30, 56 Закону України "Про землеустрій".

Розробники документації ФОП Яцюк О.В. не виконав вимоги статті 28 Закону №858-IV "Про землеустрій", а саме розробники документації із землеустрою зобов'язані: а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також норм і правил при здійсненні землеустрою; б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

Такий обов'язок є імперативним та виникає у кожному випадку, коли наслідки землеустрою можуть впливати на права, обов'язки або законні інтереси третіх осіб, зокрема суміжних землекористувачів або осіб, щодо яких існує спір про земельну ділянку.

ФОП Яцюк О.В. не повідомив ліквідатора ТОВ "Біотес" про початок поділу земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 та здійснення землеустрою – розроблення двох технічних документацій із землеустрою щодо її поділу, внаслідок чого були сформовані та зареєстровані земельні ділянки з кадастровими номерами 2123610100:31:001:0018 та 2123610100:31:001:0019.

У даному випадку ФОП Яцюк О.В. не лише об'єктивно знав про існування заінтересованої особи — ТОВ "БІОТЕС", але й перебував у прямому професійному зв'язку з цим інтересом, оскільки за дорученням ліквідатора ТОВ "БІОТЕС" арбітражного керуючого Бандури І.В. у червні 2025 року саме він розробив Схему земельного сервітуту площею 0,1333 га (договір № 113 від 05.06.2025), яка стала технічною основою та була безпосередньо включена до предмета судового спору у справі № 908/1244/22 (908/1842/25).

З моменту відкриття провадження у справі 27.06.2025 та оприлюднення відповідної ухвали 30.06.2025 у Єдиному державному реєстрі судових рішень, ФОП Яцюку О.В. достеменно було відомо про наявність судового спору щодо

тієї самої земельної ділянки, а також про те, що межі сервітуту, визначені у розробленій ним схемі, є предметом судового захисту. За таких обставин він був зобов'язаний не лише формально дотримуватися вимог статті 28 Закону № 858-IV, але й вжити активних дій для інформування заінтересованої особи та утриматися від дій, які могли б змінити просторову конфігурацію ділянки та вплинути на можливість реалізації сервітуту.

Незважаючи на це, 04.08.2025 ФОП Яцюк О.В. підписав як розробник технічну документацію із землеустрою щодо поділу тієї ж земельної ділянки (кадастровий номер 2123610100:31:001:0016) на замовлення ТОВ "КАРТОННА ФАБРИКА ТИСА", що призвело до реєстрації 14.08.2025 двох новоутворених ділянок та фактичного і юридичного унеможливлення виконання судового рішення, яке згодом набрало законної сили і прямо ґрунтувалося на розробленій ним схемі сервітуту.

Таким чином, невиконання ФОП Яцюком О.В. обов'язку інформування заінтересованих осіб не може розцінюватися як формальне чи технічне порушення, а має характер свідомих дій, вчинених після відкриття судового провадження, які призвели до створення штучної технічної перешкоди для виконання обов'язкового судового акта, що суперечить як вимогам статті 28 Закону України "Про землеустрій", так і загальним принципам добросовісності та обов'язковості судових рішень.

За наявності укладеного договору з ліквідатором ТОВ "БІОТЕС" (договір № 113 від 05.06.2025) та розробленої ним схеми земельного сервітуту, ФОП Яцюк О.В. був зобов'язаний у порядку пункту "б" статті 28 Закону України "Про землеустрій" повідомити ліквідатора ТОВ "БІОТЕС" про укладення договору з ТОВ "КАРТОННА ФАБРИКА ТИСА" на розроблення двох технічних документацій із землеустрою щодо поділу тієї ж земельної ділянки, а також повідомити ТОВ "БІОТЕС" як заінтересовану особу про початок розроблення Схему земельного сервітуту площею 0,1333 га (договір № 113 від 05.06.2025). Крім того, на виконання зазначеного обов'язку та вимог статті 198 Земельного кодексу України, ФОП Яцюк О.В. повинен був у межах проведення кадастрової зйомки надати заінтересованим та суміжним землекористувачам, у тому числі ТОВ "БІОТЕС", акти погодження меж земельної ділянки для підписання, чого зроблено не було, що свідчить про істотне порушення порядку здійснення землеустрою.

Згідно зі статтею 28 Закону України № 858-IV "Про землеустрій", документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена.

Оскільки землевпорядником були порушені вимоги пункту "б" частини другої статті 198 Земельного кодексу України, а також статей 28, 29, 30, 56 Закону України "Про землеустрій", ним була підготовлена та надана на затвердження Замовнику документація із землеустрою, складена з істотними порушеннями обов'язків розробника, зокрема щодо дотримання вимог земельного законодавства та обов'язку інформування заінтересованих осіб. Зазначене порушення має усвідомлений характер, оскільки за дорученням ліквідатора ТОВ "БІОТЕС" — арбітражного керуючого Бандури І.В. — у червні

2025 року саме ФОП Яцюк О.В. розробив схему земельного сервітуту площею 0,1333 га (договір № 113 від 05.06.2025), яка стала технічною основою та була безпосередньо включена до предмета судового спору у справі № 908/1244/22 (908/1842/25).

З моменту відкриття провадження у справі 27.06.2025 та оприлюднення відповідної ухвали 30.06.2025 у Єдиному державному реєстрі судових рішень ФОП Яцюку О.В. достеменно було відомо про наявність судового спору щодо тієї ж земельної ділянки та про те, що межі сервітуту, визначені у розробленій ним схемі, є предметом судового захисту, однак, незважаючи на це, він підготував та подав на затвердження документацію, яка за законом не могла бути затверджена власником, якщо б землевпорядником як розробником документації був виконаний обов'язок про інформування зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

ФОП Яцюк О.В. посиляється на відсутність з боку суду будь-яких заборон, арештів чи обтяжень щодо земельної ділянки та зазначає, що перевірів це через відповідні державні реєстри.

Водночас, такі заходи забезпечення позову не були ініційовані ані ліквідатором ТОВ «БІОТЕС», ані ТОВ «А-ПАУЕР» саме з огляду на відсутність у них будь-якої інформації про початок поділу земельної ділянки, що напряду зумовлено порушенням ФОП Яцюком О.В. імперативного обов'язку, передбаченого пунктом «б» статті 28 Закону України «Про землеустрій», щодо інформування заінтересованих осіб про здійснення землеустрою.

Таким чином, відсутність заходів забезпечення позову не може розцінюватися як «відсутність юридичних перешкод» для поділу земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, оскільки саме протиправна бездіяльність розробника документації у частині належного повідомлення заінтересованих осіб позбавила їх можливості своєчасно звернутися до суду з відповідними заявами про забезпечення позову.

У разі належного виконання ФОП Яцюком О.В. імперативного обов'язку з інформування ТОВ «БІОТЕС» як заінтересованої особи про початок поділу земельної ділянки, були б вжиті заходи забезпечення позову, що унеможливили б поділ земельної ділянки та запобігли б настанню наслідків, прямо передбачених частиною 13 статті 79-1 Земельного кодексу України, а саме припиненню існування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Відповідно до статті 6 Закону України «Про землеустрій» землеустрій базується, зокрема, на принципах створення умов для реалізації фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю, а також відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її погодження та затвердження.

Дії ФОП Яцюка О.В. прямо суперечать зазначеним принципам, оскільки розроблення та подальше подання на затвердження технічної документації щодо поділу земельної ділянки було здійснено без інформування заінтересованих осіб, що позбавило ТОВ «БІОТЕС» та ТОВ «А-ПАУЕР» можливості реалізувати свої законні права, у тому числі право на судовий захист та ініціювання заходів забезпечення позову.

Згідно ст. 79¹ Земельного кодексу України, формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Статтею 10 Закону України "Про Державний земельний кадастр" встановлено, що об'єктами Державного земельного кадастру є, зокрема, обмеження у використанні земель.

Статтею 11 Закону України "Про державний земельний кадастр" визначено, що відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів в натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до норм та правил, технічних регламентів.

Таким чином, під час формування земельних ділянок обов'язковому відображенню та подальшому внесенню до Державного земельного кадастру підлягали відомості про наявні обмеження у використанні земельних ділянок, зокрема земельний сервітут, межі якого були визначені та закріплені у схемі, розробленій самим ФОП Яцюком О.В.

Вчиняючи дії з поділу земельної ділянки без урахування зазначеного обмеження та без відображення його у технічній документації, землевпорядник діяв не як нейтральний виконавець, а цілеспрямовано створював юридичну та технічну ситуацію, за якої реалізація встановленого сервітуту ставала неможливою.

ФОП Яцюк О.В. у своїх поясненнях посиляється на відсутність з боку суду будь-яких заборон, арештів чи обтяжень щодо земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, зазначаючи, що він нібито перевіряв цю обставину шляхом аналізу відповідних державних реєстрів. На цій підставі ФОП Яцюк О.В. робить висновок про відсутність у нього юридичних перешкод для виконання робіт із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Разом з тим, такі заходи забезпечення позову не були ініційовані ані ліквідатором ТОВ «БІОТЕС», ані ТОВ «А-ПАУЕР» не з власної бездіяльності, а виключно з огляду на відсутність інформації про початок поділу земельної ділянки, яка перебувала у судовому спорі. Саме невиконання ФОП Яцюком О.В. імперативного обов'язку, передбаченого пунктом «б» статті 28 Закону України «Про землеустрій», щодо інформування заінтересованих осіб про здійснення землеустрою та початок поділу земельної ділянки позбавило ТОВ «БІОТЕС» та ТОВ «А-ПАУЕР» можливості своєчасно звернутися до суду із заявами про вжиття заходів забезпечення позову.

За умови належного виконання ФОП Яцюком О.В. зазначеного обов'язку та повідомлення ТОВ «БІОТЕС» як заінтересованої особи про початок поділу земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016, відповідні заходи забезпечення позову були б вжиті, що унеможливило б поділ земельної ділянки та зміну її просторової конфігурації до вирішення спору по суті.

Таким чином, відсутність судових заборон, на яку посиляється ФОП Яцюк О.В., є прямим наслідком його власної протиправної бездіяльності, а не обставиною, що звільняє його від відповідальності.

Посилання ФОП Яцюка О.В. на формальну відсутність арештів і обтяжень є маніпулятивним та юридично неспроможним, оскільки сертифікований інженер-землевпорядник зобов'язаний діяти не лише в межах формальної перевірки реєстрів, а й з урахуванням реального існування заінтересованих осіб та судового спору, про який йому було достеменно відомо. У такій ситуації саме на землевпорядника покладається підвищений обов'язок добросовісної поведінки, відкритості та інформування, що прямо впливає з принципів землеустрою та статті 28 Закону України «Про землеустрій».

Фактично ФОП Яцюк О.В., прикриваючись відсутністю судових заборон, використав власне невиконання імперативного обов'язку інформування як інструмент для створення ситуації, за якої заінтересовані особи були позбавлені можливості захистити свої права у процесуальний спосіб. Така поведінка свідчить про свідоме та системне порушення професійних обов'язків, а не про добросовісну помилку чи технічний недолік.

У сукупності зазначені дії та бездіяльність ФОП Яцюка О.В. підтверджують, що він діяв не як нейтральний розробник документації із землеустрою, а як особа, яка усвідомлено сприяла досягненню юридичного результату у вигляді поділу земельної ділянки та припинення її існування як об'єкта цивільних прав, що відповідно до частини тринадцятої статті 79-1 Земельного кодексу України унеможливило виконання майбутнього судового рішення.

Діючи всупереч принципам добросовісності, професійної етики та законності, землевпорядник фактично сприяв створенню ситуації, за якої шляхом поділу земельної ділянки було досягнуто юридичного результату припинення її існування як об'єкта цивільних прав відповідно до ч. 13 ст. 79-1 Земельного кодексу України, що свідчить про істотне та системне порушення ним обов'язків розробника документації із землеустрою та є самостійною підставою для застосування до нього заходів дисциплінарного впливу, включно зі скасуванням кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника.

Звертаємо увагу, що для державної реєстрації права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно власником була подана саме технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок від 04.08.2025, складена ФОП Яцюком О.В. з істотними порушеннями вимог земельного законодавства.

На підставі витягу з Державного земельного кадастру від 18.08.2025 державну реєстрацію новоутворених земельних ділянок було проведено 20.08.2025 державним реєстратором Петрашком Іваном Васильовичем (Рахівська міська рада, Закарпатська область), тобто вже після того, як судові рішення у відповідній справі було оприлюднене та стало публічно доступним для необмеженого кола осіб.

За таких обставин саме виготовлення та подання ФОП Яцюком О.В. завідомо дефектної технічної документації стало визначальною та причинно-

наслідковою підставою для проведення державної реєстрації, яка фактично закріпила правові наслідки поділу земельної ділянки та унеможливила виконання обов'язкового судового акта, що додатково підтверджує грубе порушення землевпорядником професійних обов'язків і стандартів діяльності.

Частиною третьою статті 66 Закону України "Про землеустрій" встановлено, що відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники.

Статтею 68 Закону України "Про землеустрій" передбачено, що особи, винні у порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Інші заперечення на пояснення землевпорядника ФОП Яцюка О.В.

1. Щодо твердження про укладення договору від 04.08.2025 року та виконання робіт із поділу земельної ділянки.

Посилання землевпорядника на факт укладення договору з ТОВ «Картонна фабрика Тиса» та виконання робіт із поділу земельної ділянки не спростовує і не усуває допущених порушень вимог земельного законодавства. Сам по собі договір із замовником не звільняє розробника документації із землеустрою від обов'язку дотримуватися імперативних норм Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», зокрема щодо повноти відомостей, інформування заінтересованих осіб та врахування існуючих обмежень у використанні земельної ділянки.

2. Щодо посилань на відсутність перемовин між ТОВ «Картонна фабрика Тиса» та ТОВ «БІОТЕС»

Твердження землевпорядника про те, що суміжні землекористувачі не проводили перемовин щодо встановлення сервітуту, є юридично нерелевантним.

Обов'язок розробника полягає не у фіксації позиції замовника, а у належному виконанні вимог п. «б» ч. 2 ст. 198 Земельного кодексу України, а саме — інформуванні заінтересованих осіб (ст. 28 Закону України "Про землеустрій") та забезпеченні погодження меж у межах кадастрової зйомки. Ігнорування існуючого конфлікту та фактичного користування частиною земельної ділянки третім суб'єктом свідчить про неналежну професійну обачність землевпорядника.

3. Щодо твердження про ненакладання координат поділу на межі сервітуту

Посилання на те, що координати поворотних точок поділу нібито не накладалися на координати сервітуту, не звільняє землевпорядника від обов'язку врахування існуючих обмежень у використанні земельної ділянки. Відповідно до ст. 10, 11 Закону України «Про державний земельний кадастр», відомості про обмеження у використанні земель підлягають обов'язковому відображенню при формуванні земельних ділянок, незалежно від того, чи змінюються координати таких обмежень. Формальний підхід землевпорядника фактично призвів до створення нових земельних ділянок без належного врахування сервітутних прав, що є істотним порушенням.

4. Щодо посилань на відсутність арештів, заборон або обтяжень у реєстрах

Перевірка відомостей у Державному реєстрі речових прав не є вичерпним способом виконання обов'язків розробника документації із землеустрою. Відсутність арештів чи заборон не скасовує існування судового спору, фактичного землекористування та сервітутних прав, які виникають не лише з реєстрації, а й з судових рішень та реального стану користування землею. Таким чином, посилення на «відсутність підстав не розробляти документацію» є хибним тлумаченням закону та підміною понять.

5. Щодо тверджень про необізнаність із судовою справою

Аргументи землевпорядника про те, що він не був повідомлений про судовий спір, не можуть бути прийняті як виправдання, оскільки сам спір був відкритий на підставі розробленої схеми землевпорядником. З моменту відкриття провадження у справі та оприлюднення відповідної ухвали в Єдиному державному реєстрі судових рішень інформація стала публічно доступною, а сам землевпорядник, як професійний суб'єкт господарювання, зобов'язаний діяти з належною обачністю та перевіряти обставини, що мають істотне значення для формування земельних ділянок. Більше того, саме ФОП Яцюк О.В. раніше розробляв схему сервітуту, яка стала предметом судового спору, а тому об'єктивно не міг не знати про його існування.

6. Щодо тверджень про проведення поділу до набрання рішенням суду законної сили

Посилання на те, що рішення суду не набрало законної сили на момент поділу земельної ділянки, не усуває порушень, оскільки:

- на момент виконання робіт вже існував судовий спір;
- межі сервітуту були визначені та оспорювалися в судовому порядку;
- землевпорядник зобов'язаний був утриматися від дій, які унеможливають або ускладнюють виконання майбутнього судового рішення.

Фактичне завершення поділу в умовах наявного спору свідчить про недобросовісність та порушення принципу превентивності у землеустрої, порушення основного принципу закріпленого в ст. 6 Закону України "Про землеустрій" принципи землеустрою. Землеустрій базується на таких принципах:

г) створення умов для реалізації органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами їхніх конституційних прав на землю (а це означає і права на сервітут)

е) відкритості та доступності документації із землеустрою, публічності її погодження та затвердження.

7. Щодо участі у робочій групі та тверджень про «неучасть у перемовинах»

Факт участі землевпорядника у виїзді на спірну земельну ділянку підтверджує, що йому було достеменно відомо про характер конфлікту, фактичне користування землею та самовільне розміщення об'єктів.

Твердження про відсутність участі у перемовинах не спростовує факту обізнаності та не звільняє від відповідальності за раніше вчинені дії з розроблення документації з порушеннями.

Наявність такого конфлікту лише додатково підтверджує, що землевпорядник повинен був відобразити відповідні обмеження та забезпечити належне погодження меж.

У результаті дій ФОП Яцюка О.В. була створена правова та технічна колізія, яка призвела до блокування виконання законного судового рішення, зриву запуску об'єкта критичної інфраструктури — теплоелектростанції, а також до завдання значних майнових збитків інвестору та пов'язаним юридичним особам. Між діями сертифікованого інженера-землевпорядника та настанням зазначених негативних наслідків існує прямий причинно-наслідковий зв'язок, що виключає можливість визнання таких наслідків випадковими або такими, що не перебувають у сфері його професійної відповідальності.

Дії ФОП Яцюка О.В. порушили права та законні інтереси ТОВ «БІОТЕС», яке, отримавши від нього професійні послуги з розробки схеми сервіту та відповідні консультації, мало обґрунтоване й законне очікування реалізації права доступу у судовому порядку. Подальша розробка тим самим інженером документації з поділу цієї ж земельної ділянки фактично знецінила попередньо виконані та оплачені роботи, позбавила їх юридичної та практичної цінності та унеможливила реалізацію судового рішення. Окрім того, негативні наслідки дій ФОП Яцюка О.В. поширилися на інших юридичних осіб та інвестора, зокрема ТОВ «А-ПАУЕР», ТОВ «ЕКОВАТ» та фінансуючий державний банк, які не перебували з ним у договірних відносинах, проте зазнали істотної шкоди.

Водночас, зазначені дії завдали шкоди інтересам держави та територіальної громади, що проявилось у недоотриманні бюджетних надходжень, погіршенні енергетичної безпеки в умовах воєнного стану та підриві авторитету судової влади, оскільки було створено технічну неможливість виконання судового рішення, ухваленого Іменем України.

Усі наведені пояснення землевпорядника зводяться до суб'єктивних виправдань та не спростовують факту порушення вимог ст. 198 Земельного кодексу України та ст. 6, 28, 29, 30, 56 Закону України «Про землеустрій».

Документація із землеустрою була підготовлена та подана на затвердження з істотними порушеннями, а отже, відповідно до ст. 28 Закону України «Про землеустрій», не могла бути затверджена.

У сукупності викладені обставини свідчать, що порушення, допущені ФОП Яцюком О.В., мають не формальний, а системний і свідомий характер та становлять логічно пов'язаний ланцюг дій, спрямованих на досягнення протиправного результату. Така поведінка виходить за межі простого професійного недогляду та є несумісною зі статусом сертифікованого інженера-землевпорядника, що з урахуванням тяжкості наслідків, масштабу завданої шкоди та публічного інтересу створює достатні правові підстави для застосування найсуворішої міри професійної відповідальності — позбавлення кваліфікаційного сертифіката відповідно до статті 68 Закону України «Про землеустрій».

Саме ця тяжкість наслідків, масштаб завданої шкоди та свідомий характер дій становлять достатню та обґрунтовану підставу для застосування найсуворішої міри професійної відповідальності — позбавлення

кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника на підставі статті 68 Закону України «Про землеустрій».

Підсумовуючи викладене, ТОВ «А-ПАУЕР» у своєму запереченні на пояснення сертифікованого інженера-землевпорядника Яцюка О.В. вважають, що останнім були порушені вимоги законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, а саме статті 56 Закону України «Про землеустрій», статті 198 Земельного кодексу України в частині відсутності погодження представником скаржника меж земельної ділянки що є, за їх твердженням, складовою частиною кадастрового плану, який у свою чергу є складовою технічної документації із землеустрою щодо поділу, а також обов'язок розробника документації із землеустрою визначений статтею 28 Закону України «Про землеустрій» щодо інформування зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

Інша інформація зазначена у листі щодо, зокрема, щодо твердження про укладення договору від 04.08.2025 року та виконання робіт із поділу земельної ділянки, посилань на відсутність перемовин між ТОВ «Картонна фабрика Тиса» та ТОВ «БІОТЕС», посилань на відсутність арештів, заборон або обтяжень у реєстрах та інше не відноситься до повноважень Кваліфікаційної комісії.

Мотиви, з яких ухвалено рішення.

Право земельного сервітуту регламентовано вимогами Глави 16 Земельного кодексу України.

Так відповідно до вимог статті 98 зазначеного Кодексу право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими.

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Разом з тим, відповідно до вимог статті 100 Земельного кодексу України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Розглянувши листи ТОВ «А-ПАУЕР» та долучені до них матеріали, пояснення сертифікованого інженера-землевпорядника Яцюка О. В. та долучені до нього матеріали встановлено наступне.

Земельна ділянка з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 перебуває у приватній власності ТОВ «Картонна фабрика «ТИСА».

На підставі договору від 04.08.2025 № 164 укладеному між ТОВ «Картонна фабрика «ТИСА» та сертифікованим інженером-землевпорядником Яцюком О.В. останнім було виконано роботи щодо розроблення Технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної,

машинобудівної та іншої промисловості, площею 8,1197 га (кадастровий номер 2123610100:31:001:0016). В результаті виконаних робіт були сформовані земельні ділянки площею 0,1350 га, з кадастровим номером 2123610100:31:001:0018 та площею 7,9847 га з кадастровим номером 2123610100:31:001:0019, за адресою : Закарпатська область, Рахівський район, м. Рахів, вул. Хмельницького Б., 70.

На момент розроблення зазначеної землевпорядної документації згідно інформаційних відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна заборон, арештів чи обмежень (обтяжень) стосовно об'єкту нерухомого майна - земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0016 не було.

Разом з тим, із наданих матеріалів можна встановити що матеріали скарги несуть суб'єктивний характер з елементами цивільно-правового спору та конфлікту інтересів.

Згідно ст. 56 Закону України «Про землеустрій»:

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;
- д) перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.

Вимоги до кадастрового плану визначені ст. 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр»:

1. На кадастровому плані земельної ділянки відображаються:
 - площа земельної ділянки;
 - зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
 - координати поворотних точок земельної ділянки;
 - лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
 - кадастровий номер земельної ділянки;
 - кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
 - межі земельних угідь;

межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;

контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці;

межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;

відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

2. Кадастровий план земельної ділянки складається при формуванні земельної ділянки у паперовій та електронній (цифровій) формі.

3. Порядок складання та затвердження вимог до оформлення кадастрових планів земельних ділянок встановлюється Кабінетом Міністрів України.

4. У разі зміни відомостей, передбачених частиною першою цієї статті, власнику (користувачу) земельної ділянки за його заявою Державний кадастровий реєстратор видає Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, складовою частиною якого є кадастровий план, що містить внесені відомості.

Отже, розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Яцюком Олегом Валерійовичем технічна документація відповідає вимогам ст.56 Закону України «Про землеустрій» за складом та змістом. Також, розроблення документації щодо поділу земельної ділянки та внесення інформації до Державного земельного кадастру відбулось до набрання законної сили рішення суду, заборон вчиняти будь які дії щодо зазначеної вище земельної ділянки не було.

Інші питання зазначені у листі ТОВ «А-ПАУЕР», а саме щодо скасування державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 2123610100:31:001:0018 як такої що сформована з порушенням чинного судового рішення, а також проведення службової перевірки дій посадових осіб органів Держгеокадастру які допустили, на думку ТОВ «А-ПАУЕР» державну реєстрацію поділу земельної ділянки в умовах дій судового обтяження не відносяться до повноважень Кваліфікаційної комісії визначених пунктом 5 розділу I Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року № 317 зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)

З урахуванням зазначеного вище пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника **Яцюка Олега Валерійовича** (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 №001535).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Яцюка Олега Валерійовича (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 №001535).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 0;

«проти» - 16;

«утримались» - 3;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Яцюка Олега Валерійовича (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 №001535).**

СЛУХАЛИ:

8. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга гр. Волянюка Руслана Степановича від 29.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Ляшуком Олександром Степановичем (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijschly-do-kvalifikacziynoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Ляшук О. С. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Савченко.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини

Горохівським районним судом Волинської області слухається цивільна справа №155/1349/24 (провадження відкрито 24.09.2024) за позовною заявою скаржника 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 справа 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 представника позивача - адвоката Стасюка Олександра Володимировича про призначення судової земельно-технічної експертизи - задоволено. Призначено в цивільній справі за позовом Воляпюка Руслана Степановича до Берестечківської міської ради Луцького району Волинської області, Савчука Валентина Вячеславовича, 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 Г/еремильської 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 їх належним чином завірені копії для подання до Горохівського районного суду Волинської області.

29.12.2025 отримано відповідь з ГУ ДЕРЖГЕСЖАДАСТР 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.

В ході судового розгляду скарги стало відомо про факт маніпуляції з даними Державного земельного кадастру (ДЗК). вчиненими інженером землеустрою 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 ФОН інженером-землеустрою Ляшуком О.С.. на замовлення відповідача Савчука В.В.

Внаслідок дій інженера-землеустрою 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 правостановлюючим документам (Державному акту).

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 і 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 І ст.198 Земельного кодексу України визначено, що і 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 і 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:

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 і власників (користувачів) суміжних земельних ділянок.

Скаржник, 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 з ним не погоджувалися. Акт прийому-передачі межових знаків на зберігання він не підписував.

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.

Розробка документації щодо встановлення меж спірної ділянки під час активного судового розгляду, без врахування позиції суду та без погодження із скаржником як позивачем та власником житлового будинку, який згідно попередньої технічної документації був у межах земельної ділянки 0720885404:01:001:0009 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 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 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 «обійшовши» його, щоб створити підстави для заявлених 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» скаржник просить

- прийняти цю скаргу до розгляду.

- 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.

За наслідком проведеної перевірки, звернутися до Держгеокадастру з поданням про анулювання кваліфікаційного сертифікат №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.

Від сертифікованого інженера-землевпорядника надійшло заперечення, в якому зазначено наступне:

До ФОП Ляшука Олександра Степановича 26.08.2025 року звернувся гр.Савчук Валентин Вячеславович з клопотанням про відновлення меж земельної ділянки (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009) для ведення особистого селянського господарства, яка розташована в с.Липа Луцького району Волинської області. Дана земельна ділянка належить гр.Савчуку В.В. на підставі державного акту ВЛ 081702 від 11.07.2005 р. зареєстрованого за № 558.

Підставою для звернення було відповідно до п.5 ст.37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» виправлення помилки у відомостях про земельну ділянку в частині приведення меж у відповідність до фактичного користування, що є необхідною умовою для усунення накладень (перетинів) з іншими ділянками в системі ДЗК через коригування координат земельної ділянки, невідповідність яких виявив власник гр.Савчук В.В.

Відповідно до п.5 ст.37 Закону України «Про Державний земельний кадастр» таке виправлення може здійснюватися на підставі Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки у натурі (на місцевості). Відповідно до п.152 Порядку ведення Державного земельного кадастру у разі виявлення фізичною особою у документації із землеустрою помилки щодо визначення характеристик об'єктів Державного земельного кадастру в натурі (на місцевості) із порушенням (змінюю) їх значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж земельних ділянок, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру (в тому числі під час або після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), заінтересована особа звертається до Державного кадастрового реєстратора із заявою про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру. До заяви обов'язково необхідно додати документацію із землеустрою із виправленими відомостями, яка є підставою для виправлення відповідних помилок у Державному земельному кадастрі. Згідно зі п.1 ст. 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

За даними Реєстру речових прав на нерухоме майно земельна ділянка (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009) не знаходиться під арештом чи іншими обтяженнями. При обстеженні земельної ділянки з власником земельної ділянки та землевпорядником Берестечківської територіальної громади встановлено, що земельна ділянка призначена для ведення особистого селянського господарства, код цільового призначення - 01.03., але конфігурація та межі земельної ділянки, які зареєстровані в Державному земельному кадастрі, потребують коригування, так як не відповідають їх фактичному використанню. Зокрема, з північно-східної сторони земельної ділянки виявлено закинутий

житловий будинок, в якому ніхто не проживає, а з заходу та сходу межі ділянки не співпадали з твердими контурами існуючих парканів та поодиноких дерев, які росли на межі між суміжними земельними ділянками. Зі сторони вулиці села земельна ділянка накладалась на проїжджу частину, а з півдня використовувалась поза зареєстрованою межею. Тому зареєстровані межі не відповідали дійсним фактичним межам земельної ділянки. Відповідно до п.2 ст. 107 ЗКУ у разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Тому межі земельної ділянки (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009) були відновлені за матеріалами земельно-кадастрової документації, проведених топографо-геодезичних робіт та за фактичним використанням з врахуванням твердих контурів на місцевості. Зокрема: зі сходу межі ув'язані з межами земельної ділянки гр.Кренжелевської К.А. (кадастровий номер 0720885404:01:001:0032), які проходять по паркану, з заходу межа ув'язана з межами земельної ділянки гр. Шапошніка А.С. (кадастровий номер 0720885404:01:001:0022), які проходять по паркану та багаторічним деревам, з півдня та півночі межі земельної ділянки ув'язані з межами земель комунальної власності за матеріалами наданими Берестечківською міською радою, які проходять по червоній лінії вулиці села (з півночі) та польовій дорозі (з півдня). За погодженням з представником Берестечківської міської ради та власником земельної ділянки з північно-східної сторони землекористування зроблено відступ для проходу та обслуговування виявленого наявного житлового будинку.

Таким чином межі земельної ділянки (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009) гр.Савчука Валентина Вячеславовича відновлені за їх фактичним використанням та твердими контурами на місцевості на підставі топографо-геодезичних робіт, проведених на ділянці. За результатами проведених польових та камеральних робіт відповідно до ст.55 Закону України «Про землеустрій» складена Технічна документація з відновлення меж земельної ділянки (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009). Склад Технічної документації відповідає ст.55 Закону України «Про землеустрій» та 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.

Відповідно до кадастрового плану складено опис меж земельної ділянки, яка межує зокрема: з заходу (від А до Б) по паркану з ув'язкою з координатами меж гр.Кренжелевської К.А. (кадастровий номер 0720885404:01:001:0032), з півдня (від Б до В) по межі польової дороги (за земельно-кадастровою документацією наданою Берестечківською міською радою), зі сходу (від Б до Г) частково по паркану частково по поодиноким деревам (твердих контурах місцевості) та ув'язані з координатами земельної ділянки гр. Шапошніка А.С. (кадастровий номер 0720885404:01:001:0022), з півдня (від Г до Д) з наявним проходом та червоною лінією вулиці села Липа (за земельно-кадастровою

документацією наданою Берестечківською міською радою).

В процесі відновлення меж встановлено, що землекористування гр.Волянюка Руслана Степановича не межує з земельною ділянкою гр.Савчука Валентина Вячеславовича (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009), що відображено на кадастровому плані, наявному в Технічній документації.

На підставі Технічної документації Державний кадастровий реєстратор виправив відповідні технічні помилки у Державному земельному кадастрі про координати поворотних точок меж земельної ділянки та привів у відповідність з фактичним місцем розташування земельної ділянки.

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, не виявив помилок в Технічній документації та сформував витяг про державну реєстрацію земельної ділянки з виправленими координатами.

Стосовно зауважень викладених у скарзі гр. Волянюка Руслана Степановича.

1 .Землекористування гр. Волянюка Руслана Степановича не межує з земельною ділянкою гр.Савчука Валентина Вячеславовича, що видно з опису меж на кадастровому плані в Технічній документації.

Межі земельної ділянки (кадастровий номер 0720885404:01:001:0009) відкориговані відповідно до їх фактичного використання та ув'язані з межами суміжних земельних ділянок, які зареєстровані в системі ДЗК, що підтверджено відповіддю Берестечківської міської ради № 68/01-08.1/2-26 від 15.01.2026 р. на запит Кваліфікаційної комісії.

Про судовий позов гр.Волянюка Руслана Степановича до гр.Савчука Валентина Вячеславовича та Берестечківської міської ради сертифікованому інженеру-землевпоряднику не було відомо. ФОП Ляшук О.С. не отримував повісток до суду та не є свідком чи відповідачем у даній справі. Але вважає за доцільне зауважити, що позовні вимоги заявлені у скарзі гр.Волянюка Руслана Степановича до гр.Савчука Валентина Вячеславовича та Берестечківської міської ради про відміну Державного акту, відміну рішення сільської ради, відміну державної реєстрації не пов'язані з відновленням меж вище згаданої земельної ділянки.

Додатково повідомляємо, що Заходи передбачені в Технічній документації виправляють технічні помилки допущені при реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі і не впливають на право власності на земельну ділянку, про що позивається гр. Волянюк Руслан Степанович до гр.Савчука Валентина Вячеславовича та Берестечківської міської ради.

Відповідно до статті 68 Закону України «Про землеустрій» законодавець визначив вичерпний перелік підстав щодо позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання), а саме:

грубе 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;

наявність у сертифікованого інженера-землевпорядника непогашеної судимості за корисливі злочини;

з'ясування факту неправомірної видачі кваліфікаційного сертифіката.

Жодна з цих підстав не може бути застосована до випадків викладених у Скарзі гр.Волянюка Руслана Степановича від 29.12.2025 р. № 31-3/60-26-КФК на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Ляшука Олександра Степановича (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210).

Надійшов лист Брестечківської міської ради від 15.01.2026 № 68/01-08,1/2-26. Берестечківська міська рада, розглянувши інформацію, викладену у скарзі гр. Волянюка Руслана Степановича від 29.12.2025 щодо дій сертифікованого інженера-землевпорядника Ляшука Олександра Степанович повідомляє наступне.

За результатами аналізу наявних у міської ради матеріалів землеустрою, рішень органу місцевого самоврядування, а також відомостей Державного земельного кадастру, Берестечківська міська рада не вбачає порушень прав та законних інтересів територіальної громади, у тому числі щодо земель комунальної власності, у зв'язку зі зміною конфігурації земельної ділянки з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009.

Заходи передбачені в Технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж в натурі (на місцевості) гр.Савчука Валентина Вячеславовича площею 0,33 га для ведення особистого селянського господарства, яка розташована: с.Липа, Луцький район. Волинська область виправляють технічні помилки допущені при видачі правовстановлюючих документів. В результаті проведених землевпорядних робіт ФОП Ляшуком Олександром Степановичем земельна ділянка з кадастровим номером 0720885404:01:001:0009 відповідає фактичному використанню гр.Савчуком Валентином Вячеславовичем. Відновлені межі згаданої земельної ділянки збігається з фактичними межами земельної ділянки на місцевості та не порушують прав суміжних землекористувачів.

Мотиви, з яких ухвалено рішення.

Згідно зі статтею 41 Конституції України ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

Відповідно до статті 22 Закону України «Про землеустрій» визначено, що землеустрій здійснюється на підставі:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);

б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

в) судових рішень.

Статтею 29 Закону України «Про землеустрій» визначено, що документація

із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.

Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Статтею 28 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що зміни до відомостей про земельну ділянку (крім випадків, визначених у частині другій цієї статті) вносяться до Поземельної книги за заявою власника або користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на підставі документації, передбаченої цим Законом.

Для внесення змін до відомостей Поземельної книги щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки), заходи щодо охорони земель і ґрунтів заявник подає до органу, який здійснює ведення Поземельної книги:

заяву за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;

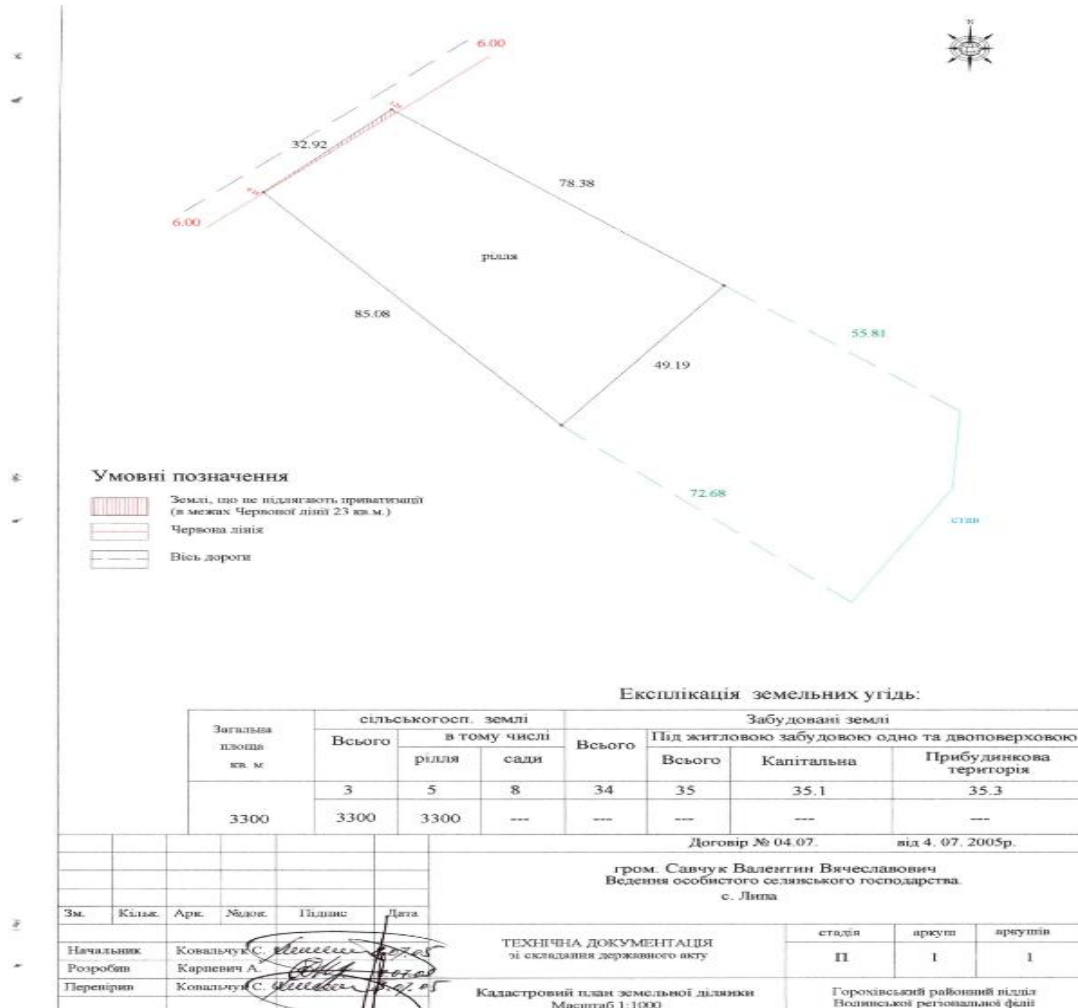
оригінали документації із землеустрою, технічної документації з оцінки земель, які згідно з цим Законом є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, що згідно з цим Законом не потребує розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки);

документацію із землеустрою, на підставі якої вносяться зміни до відомостей Державного земельного кадастру, у формі електронного документа (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання).

Відповідно до пункту 152 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від № від 17 жовтня 2012 р. 1051 У разі виявлення фізичною або юридичною особою у документації із землеустрою та оцінки земель помилки щодо визначення характеристик об'єктів Державного земельного кадастру в натурі (на місцевості) із порушенням (зміною) їх значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж земельних ділянок та/або площі, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру (в тому числі під час або після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про земельні ділянки та інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), заінтересована особа звертається до Державного кадастрового реєстратора із заявою про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 37.

На запит Держгеокадастру від 15.01.2026 № 22-28-0.131-492/2-25, Головним управлінням Держгеокадастру у Волинській області листом від 16.01.2026 № 0-3-0,31-208/2-26 надано технічний звіт по видачі державного акта на право власності на земельну ділянку Савчуку В. В. с. Липа, Горохівського району.

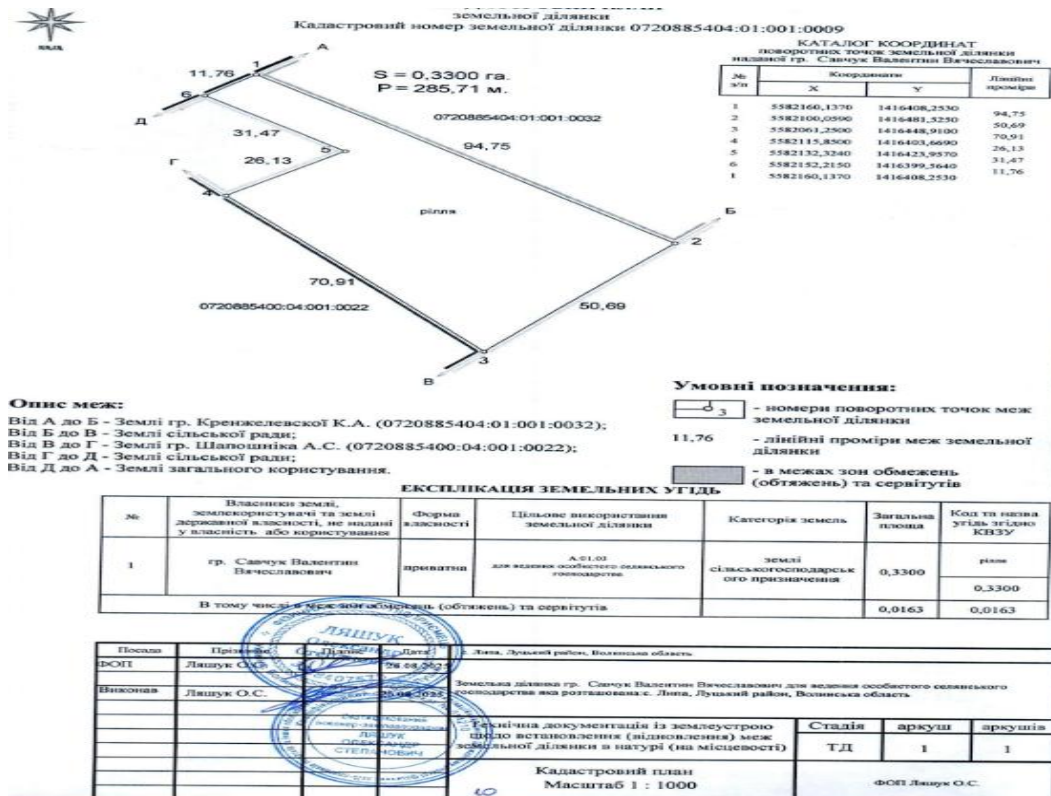
Відповідно до цього технічного звіту площа земельної ділянки становить 0,33 га, угіддя – рілля.



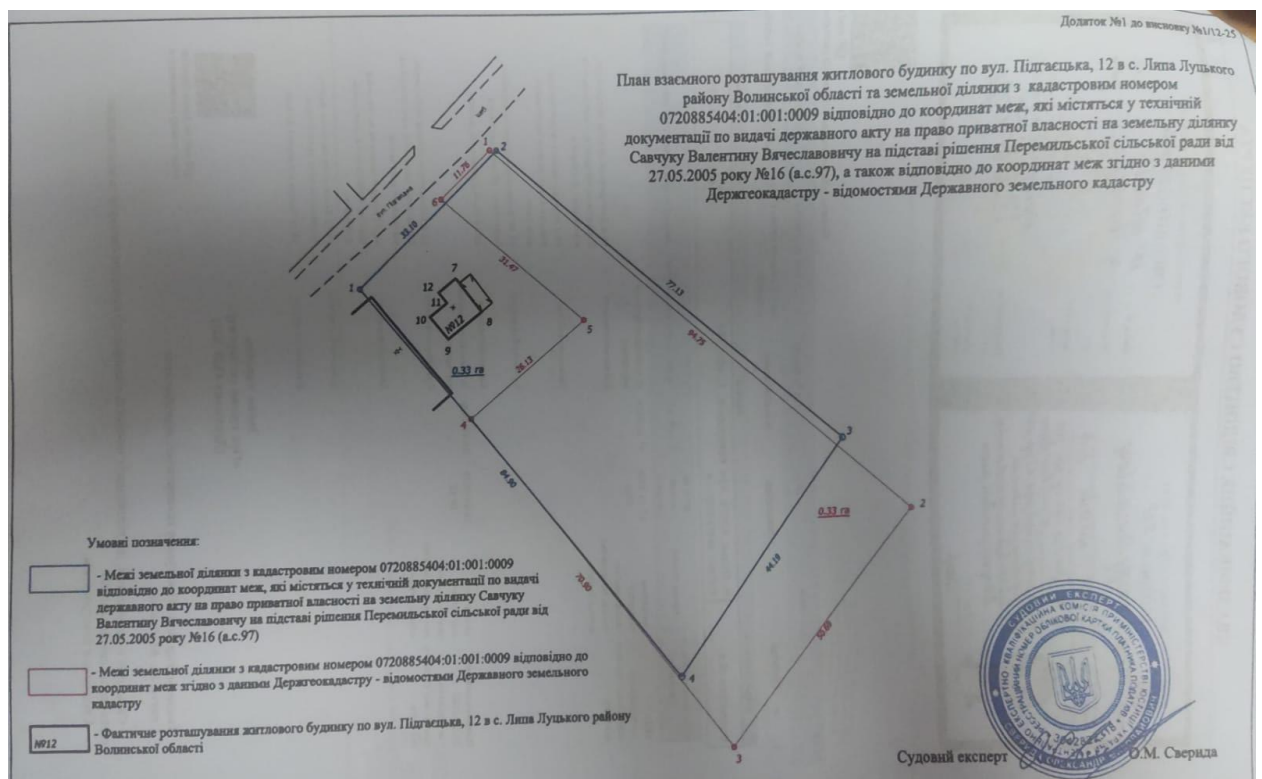
Судовим експертом надано план на якому позначено місце розташування земельної ділянки 0720885404:01:001:0009 (попереднє та існуюче)

Як видно, зміщення відбулося за рахунок земель, які не перебували у приватній власності гр. Савчука В.В.

В пояснювальній записці технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка розроблена ФОП Ляшуком Олександром Степановичем, вказано що «внаслідок проведених обмірів, виявлено що площа земельної ділянки з площею на державному акті на право приватної власності не землю». Хоча площа земельної ділянки не змінювався.



Слід зазначити, що в суді питання правомірності розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розробленої ФОП інженером-землевпорядником Ляшуком О.С. не розглядається



Водночас, 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.

Відповідно до пункту 26 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 ,

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, на кадастрових планах відповідних земельних ділянок зазначаються виправлені відомості про них, а саме існуючі межі земельних ділянок, існуючі координати поворотних точок меж земельної ділянки та пропозиції щодо виправлення меж земельних ділянок, проектні координати поворотних точок меж земельної ділянки.

Кадастрові плани земельних ділянок, помилки у відомостях Державного земельного кадастру щодо яких виправляються, погоджуються з власниками таких земельних ділянок (якщо земельна ділянка перебуває в користуванні - також із землекористувачем) до внесення змін до відомостей до Державного земельного кадастру.

Відповідно до статті 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.

Слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;

на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Згідно з частиною першою статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Склад та вимоги щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Додатково повідомляємо, що основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти, зокрема, стосовно дій державного кадастрового реєстратора при внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку унормовано пунктом 73 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Порядок).

Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені статтею 22 Закону.

Згідно статті 37 Закону виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Пунктом 156-4 Порядку визначено, що у разі коли під час ведення Державного земельного кадастру, проведення землепорядних робіт або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1 та 6 пункту 205 цього Порядку, у відомостях Державного земельного кадастру виявлені повторювані у певної сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж таких об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості) з урахуванням вимог пункту 151-1 цього Порядку, адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землепорядник здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх кваліфікованим електронним підписом та за допомогою програмного

забезпечення Державного земельного кадастру та/або засобами, визначеними у пункті 110-2 цього Порядку, надсилає Державному кадастровому реєстраторові, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30-1.

Адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевпорядник здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

Крім того повідомляємо, що відповідно до частини другої статті 39 Закону рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного кадастрового реєстратора до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснюється відповідно до пунктів 222-231 Порядку.

В результаті вищезазначеного конфігурацію земельної ділянки та місцезнаходження змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування та не відповідає Державному акту на право власності на землю.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Ляшуком О.С. технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів органу місцевого самоврядування, на землі якого було переміщено земельну ділянку.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

З врахуванням вищезазначеного, пропоную звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Ляшука Олександра Степановича (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ляшука Олександра Степановича (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 12;

«проти» - 4;

«утримались» - 3;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ляшука Олександра Степановича (кваліфікаційний сертифікат від 09.08.2019 № 014210).**

СЛУХАЛИ:

9. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Одеської обласної прокуратури від 29.12.2025 № 15/1/1-1949ВИХ-25 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Топалом Іваном Дмитровичем (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 002009) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Топал І. Д. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Людмила Назаренко.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Одеської обласної прокуратури в якій зазначено, що під час вирішення питання щодо наявності підстав для вжиття прокурором заходів з представництва інтересів держави в суді за обставинами розпорядження земельними ділянками лісогосподарського призначення у порушення земельного та лісового законодавства виявлено факт неправомірних дій інженера-землевпорядника Топала Івана Дмитровича (сертифікат інженера-землевпорядника № 002009 від 30.01.2013), які полягають у наступному.

З відомостей із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно встановлено, що 10.12.2021 за Касапом Валерієм Георгійовичем зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку загальною площею 1 га з кадастровим номером 5124786400:01:002:0402 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2533942651060).

Підставою для державної реєстрації права приватної власності на земельну ділянку стало рішення Бородінської селищної ради Болградського району Одеської області від 18.11.2021 за М» 210/196-VII «Про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого

селянського господарства та надання її у власність без зміни цільового призначення (за межами населеного пункту)».

Відповідно до відомостей з Державного земельного кадастру, земельну ділянку з кадастровим номером 5124786400:01:002:0402 вперше зареєстровано як об'єкт цивільних прав у розумінні статті 79-1 Земельного кодексу України 10.08.2021 на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність гр. Касапу Валерію Георгійовичу для ведення особистого селянського господарства на території Новотарутинської сільської ради Тарутинського району Одеської області (за межами населеного пункту), розробленого 07.12.2020 сертифікованими інженерами-землевпорядниками ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ» Замараєвою О.Г., Галюк А.В.

Також, з відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно встановлено, що 10.12.2021 за Тремурич Т.Г. зареєстровано право приватної власності на земельну ділянку загальною площею 1 га з кадастровим номером 5124786400:01:002:0424 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2534197351060).

Підставою для державної реєстрації права приватної власності на земельну ділянку стало рішення на Бородінській селищній ради Болградського району Одеської області від 18.11.2021 за № 210/204-VIII «Про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства та надання її у власність без зміни цільового призначення (за межами населеного пункту)».

Відповідно до відомостей з Державного земельного кадастру, земельну ділянку з кадастровим номером 5124786400:01:002:0424 вперше зареєстровано як об'єкт цивільних прав у розумінні статті 79-1 Земельного кодексу України 10.08.2021 на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність гр. Тремурич Тетяні Григорівні для ведення особистого селянського господарства на території Новотарутинської сільської ради Тарутинського району Одеської області (за межами населеного пункту), розробленого 07.12.2020 сертифікованими інженерами-землевпорядниками ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ» Замараєвою О.Г., Галюк А.В.

Станом на початок процедури встановлення наявності підстав для вжиття прокурором заходів представницького характеру (червень-липень 2025 року) опрацьовано відомості з Публічної кадастрової карти Державного земельного кадастру, з яких встановлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0424, 5124786400:01:002:0402 повністю розташовані в аналітичному шарі «Ліси», що свідчить про їх формування за рахунок земель лісгосподарського призначення.

Також на запит Одеської обласної прокуратури у порядку статті 23 Закону України «Про прокуратуру» отримано лист ВО Укрдержліспроєкт» № 04/1051-25 від 21.07.2025 з картографічними матеріалами, згідно з якими земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 повністю накладаються на землі 17 кварталу Бородінського лісництва, які, згідно з матеріалами лісовпорядкування 2013 року,

перебували в користуванні ДП «Саратський лісгосп» (правонаступник ДП «Ліси України»).

Крім того, Одеською обласною прокуратурою у порядку статті 23 Закону України «Про прокуратуру» отримано лист Філії «Південний лісовий офіс» ДП «Ліси України» від 30.07.2025 за № 2100 від 30.07.2025, яким прокуратуру повідомлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 візуально мають перетин із землями 3 виділу 17 кварталу Бородинського лісництва. Одночасно прокуратуру поінформовано, що в архіві філії «Південний лісовий офіс» ДП «Ліси України» відсутні будь-які документи щодо надання згоди посадовими особами ДП «Саратське лісове господарство» на вилучення зазначених земельних ділянок із земель державного лісового фонду та зміну їх цільового призначення.

Враховуючи викладене, з огляду на те, що спірні земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 сформовано за рахунок земель лісгосподарського призначення, які відносяться до земель державної форми власності та не могли бути відведені селищною радою у власність фізичних осіб для цілей ведення особистого селянського господарства, Одеською обласною прокуратурою встановлено наявність підстав для звернення до суду з позовом в інтересах держави про витребування таких ділянок.

Водночас, під час актуалізації та формування додатків до позовних заяв, зокрема, викопіювань з Публічної кадастрової карти встановлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 станом на 23.09.2025 в аналітичному шарі «Ліси» не перебувають.

Також з відомостей з Державного земельного кадастру (<https://nks.dzk.gov.ua/>) встановлено, що за заявами власників означених ділянок Касапа В. Г. (ЗВ-9201977282025 від 01.08.2025) та Тремурич Т. Г. (ЗВ-9201977332025 від 01.08.2025) 01.08.2025 державним кадастровим реєстратором Лукашуком Н.М. (щодо ділянки 5124786400:01:002:0402) та 05.08.2025 державним кадастровим реєстратором Тишковець М.О. (щодо ділянки 5124786400:01:002:0424) внесено виправлення відомостей до Державного земельного кадастру шляхом виправлення помилок у координатах поворотних точок меж земельних ділянок, внаслідок чого на Публічній кадастровій карті вказані ділянки зміщено на значну відстань у порівнянні з їх первинним місцезнаходженням, а також змінено їх конфігурацію зі збереженням первинних кадастрових номерів.

До заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру Касапа В. Г. та Тремурич Т. Г. долучено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) гр. Касапу Антону Георгійовичу, Касапу Валерію Георгійовичу, Тремурич Тетяні Григорівні для ведення особистого селянського господарства (01.03), що розташовані на території: Одеська область, Болградський район, Буджацька селищна рада (за межами населеного пункту с. Новоукраїнка), розробленої у 2025 році сертифікованим інженером-геодезистом ФОП Топалом

Іваном Дмитровичем (сертифікат інженера-землевпорядника № 002009 від 30.01.2013).

Фактично вказаною технічною документацією сертифікований інженер-геодезист Топал Іван Дмитрович переніс в натуру на місцевості зі значним зміщенням межі вже сформованих земельних ділянок, яким присвоєно кадастрові номери та визначено місце розташування ще у 2021 році.

Відповідно до частини 1 статті 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Частиною 1 статті 79-1 Земельного кодексу України визначено, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини 1 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру, серед іншого, на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками.

Згідно з частинами 1, 2 статті 107 Земельного кодексу України, основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.

Тобто, з вищевикладеного вбачається, технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється у разі, якщо межі земельної ділянки як об'єкта цивільних прав у розумінні статті 79-1 Земельного кодексу України не визначено. Однак, як уже було зазначено, межі спірних земельних ділянок з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 визначено ще у 2021 році під час їх формування.

Тобто фактично на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі стосовно земельних ділянок з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424, що була розроблена сертифікованим інженером-геодезистом ФОП Топалом Іваном Дмитровичем, сформовано нові земельні ділянки з іншим місцерозташуванням та іншої конфігурації, яким мали бути присвоєні нові кадастрові номери.

Вказані дії були вчинені з метою умисного сприяння уникнення цивільно-правової відповідальності громадян, якими незаконно набуто у приватну власність земельні ділянки, що перебували у постійному користуванні ДП «Саратський лісгосп» (правонаступник ДП «Ліси України»).

Відповідно до статті 28 Закону України «Про землеустрій», розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також норм і правил при здійсненні землеустрою.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Згідно зі статтею 60 Закону України «Про землеустрій», державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до пункту 5 Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 за № 317, до повноважень Комісії належить, зокрема, розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників топографо-геодезичних картографічних робіт, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-геодезистів, а також актів, складених за результатами здійснених заходів державного нагляду (контролю) Держгеокадастром; прийняття рішень про внесення подання до Держгеокадастру стосовно припинення дії сертифіката інженера-геодезиста у випадках, визначених законом.

З урахуванням вищевказаного, керуючись статтею 68 Закону України «Про землеустрій», просять Комісію розглянути питання щодо внесення центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, подання про позбавлення інженера-землевпорядника ФОП Топала Івана Дмитровича, який у 2025 році розробив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424, кваліфікаційного сертифіката № 002009 від 30.01.2013 (анулювання) за допущені порушення законодавства у сфері землеустрою.

Надійшло письмове пояснення (заперечення) від сертифікованого інженера-землевпорядника Топал Івана Дмитровича, в якому зазначено наступне.

21 липня 2025 року було укладено договір щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства (01.03) з громадянами Касап Валерій Георгійович, Тремурич Тетяна Григорівна, на відновлення меж земельних ділянок за кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, площею 1,0000 га (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна – 2533942651060 від 10.12.2021), 5124786400:01:002:0424, площею 1,0000 га (реєстраційний номер

об'єкта нерухомого майна – 2534197351060 від 10.12.2021), що розташовані на території: Одеська область, Болградський район, Буджацька селищна рада (колишня – Новотарутинська сільська рада, Тарутинського району, Одеської області) за межами населених пунктів.

В ході вивчення моніторингу та аналізу поданих на розгляд документів для складання технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та вивчення картографічної основи Державного земельного кадастру, виявлено, що земельні ділянки з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402 (державна реєстрація земельної ділянки 10.08.2021), 5124786400:01:002:0424 (державна реєстрація земельної ділянки 16.09.2021) сформовані у 2021 році на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність гр. Касап Валерій Георгійович, гр. Тремурич Тетяна Григорівна для ведення особистого селянського господарства, розроблених ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ», сертифікованими інженерами-землевпорядниками Замараєвою Ольгою Геннадіївною (сертифікат № 012216 від 04.06.2014) та Галюк Альоною Василівною (сертифікат № 014120 від 12.03.2019). Проекція та координати поворотних точок меж земельних ділянок були сформовані на землях Лісового фонду України, що є порушенням законодавства.

На думку сертифікованого інженера-землевпорядника Топал І. Д. формування земельних ділянок з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0402, 5124786400:01:002:0424 виконувались без урахування їх фактичного користування та без погодження місцевим органом самоврядування, а саме Бородінською (Буджанською) селищною радою, Болградського району, Одеської області.

При розробці Топалом І. Д. технічної документації із землеустрою Буджанською (колишньою Бородінською) селищною радою Болградського району, Одеської області було узгоджено фактичні межі земельних ділянок щодо відновлення їх меж, як це передбачалось, коли громадяни Касап В. Г. та Тремурич Т. Г. отримували дозвіл на розроблення документації згідно розпорядження Тарутинської районної державної адміністрації Одеської області, № 8/А-2012 від 03.01.2012.

Чому було зроблено ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ» проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок на землях Лісового фонду України та зареєстровані у Державному земельному кадастрі сертифікованому інженеру-землевпоряднику не відомо.

Сертифікований інженер-землевпорядник Топал І. Д. зазначає, що розроблена ним документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства (01.03), була погоджена органом місцевого самоврядування, а саме – Буджацькою селищною радою Болградського району Одеської області, власниками земельних ділянок та власниками суміжних земельних ділянок з виїздом на місцевість, про що складено відповідні акти погодження меж земельних ділянок, які долучені до складу технічної документації. Після чого були сформовані в особистому електронному кабінеті

заяви на внесення (виправлення) помилок, шляхом виправлення координат поворотних точок меж земельних ділянок, зі збереженням площі до правовстановлюючих документів на земельні ділянки: ЗВ-9201977282025 від 01.08.2025 за гр.Касап В. Г. та ЗВ-9201977332025 від 01.08.2025 за гр.Тремурич Т. Г.

Після опрацювання державними кадастровими реєстраторами вказаних заяв, було отримано витяги з Державного земельного кадастру та протоколи виправлення помилок: протокол №10571228 та протокол №10573586.

Топал І. Д. вважає необхідним вказати, що ним не було порушено жодних державних стандартів, норм і правил при виконанні землеустрою на вищезазначені земельні ділянки.

Мотиви, з яких ухвалено рішення.

При розгляді представлених матеріалів встановлено, що технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) гр. Касапу Антону Георгійовичу, Касапу Валерію Георгійовичу, Тремурич Тетяні Григорівні для ведення особистого селянського господарства (01.03), що розташовані на території: Одеська область, Болградський район, Буджацька селищна рада (за межами населеного пункту с. Новоукраїнка), розроблено у 2025 році сертифікованим інженером-геодезистом ФОП Топалом Іваном Дмитровичем.

Підставою розроблення, як зазначено в пояснювальній записці документації, є:

- заява замовника до проектної організації;
- договір на виконання робіт №30/25 від 21.07.2025;
- правовстановлюючі документи суб'єкта господарювання;
- технічне завдання на виконання робіт.

Інформаційною базою для складання документації із землеустрою є:

архівні документації із землеустрою, розроблені ТОВ «ЦЕНТР ПРИВАТИЗАЦІЇ» 07.12.2020 та Витяги з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2534000851060, номер запису про право власності 45664934 від 10.12.2021; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2533942651060, номер запису про право власності 45663715 від 10.12.2021; реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 2534197351060, номер запису про право власності 45668714 від 10.12.2021.

Наявні також рішення Бородінської селищної ради Болградського району Одеської області «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства та надання її у власність без зміни цільового призначення (за межами населеного пункту)» від 18.11.2021 № 210/195-VIII, № 210/196-VIII на підставі яких виділено громадянам Касап В. Г. та Тремурич Т. Г. земельні ділянки площами по 1,0000 га, з них угіддя -рілля за рахунок земель сільськогосподарського призначення комунальної власності- для ведення особистого селянського господарства без зміни цільового призначення на території Новотаратутинської сільської ради.

Відповідно до викопіювань з планового матеріалу Новотарутинської сільської ради, які містять затверджені у 2021 році проекти землеустрою, земельні ділянки мають інше розташування порівняно з розробленими сертифікованим інженером-землевпорядником Топалом І. Д. технічними документаціями (Рис. 1 та Рис.2).

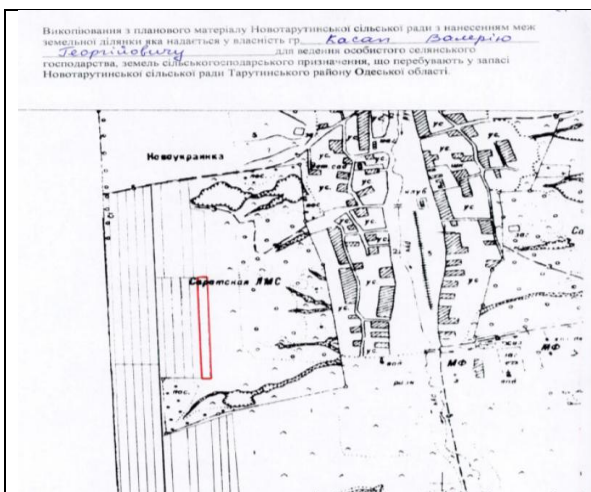


Рис. 1. Розташування земельної ділянки Касп Антона Георгійовича згідно розробленого та затвердженого у 2021 році Проекту землеустрою

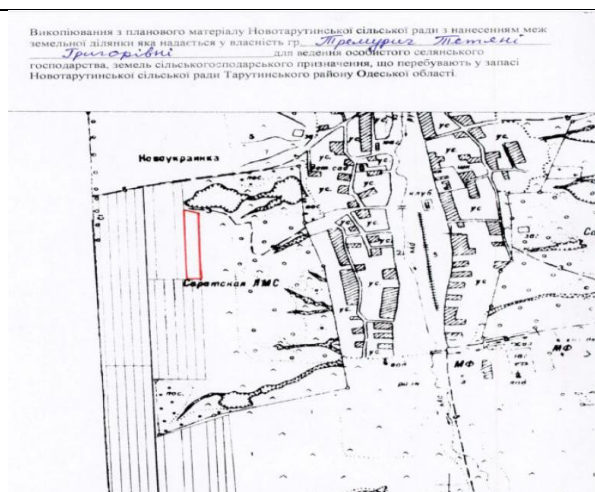


Рис. 2 Розташування земельної ділянки Тремуріч Тетяни Григорівни згідно розробленого та затвердженого у 2021 році Проекту землеустрою

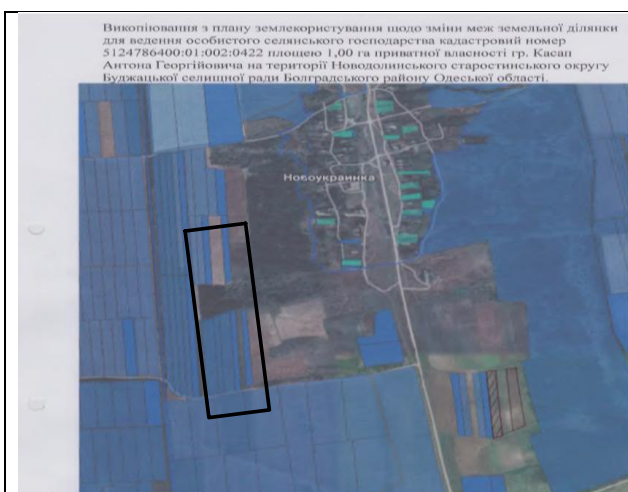


Рис. 3. Розташування земельних ділянок згідно проекту землеустрою, до зміни місцезнаходження.



Рис. 4 Розташування земельних ділянок після переміщення.

Але, в розробленій сертифікованим інженером-землевпорядником Топалом Іваном Дмитровичем технічній документації не зазначено жодних обґрунтувань, підстав (причин) щодо зміни конфігурації земельних ділянок (виправлення координат поворотних точок) з кадастровими номерами 5124786400:01:002:0424, 5124786400:01:002:0402 та щодо їх переміщення абсолютно в інше місце, за рахунок яких земель відбулось перенесення

земельних ділянок та зміна розташування теж не зазначено. Схеми розташування та переміщення земельних ділянок зазначено на Рис.3 та Рис.4.

Статтею 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», пунктами 138, 139, 142, 148, 150 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 встановлено підстави виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру.

Слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;

на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Згідно з частиною першою статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Склад та вимоги щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Додатково повідомляємо, що основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти, зокрема, стосовно дій державного кадастрового реєстратора при внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку унормовано пунктом 73 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Порядок).

Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені статтею 22 Закону.

Згідно статті 37 Закону виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Пунктом 156⁴ Порядку визначено, що у разі коли під час ведення Державного земельного кадастру, проведення землевлпорядних робіт або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1 та 6 пункту 205 цього Порядку, у відомостях Державного земельного кадастру виявлені повторювані у певної сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж таких об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості) з урахуванням вимог пункту 151⁻¹ цього Порядку, адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевлпорядник здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх кваліфікованим електронним підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру та/або засобами, визначеними у пункті 110⁻² цього Порядку, надсилає Державному кадастровому реєстраторові, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30¹.

Адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевлпорядник здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

Крім того повідомляємо, що відповідно до частини другої статті 39 Закону рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного кадастрового реєстратора до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснюється відповідно до пунктів 222-231 Порядку.

За результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблені сертифікованим інженером-землевлпорядником Топал Іваном Дмитровичем технічні документації не містять жодного обґрунтування щодо зміни конфігурації та місцерозташування земельних ділянок.

В результаті вищезазначеного конфігурацію земельних ділянок та місцезнаходження змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Топалом І. Д. технічні документації із землеустрою розроблено з порушенням вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів органу місцевого самоврядування, на землі якого (землі комунальної власності) було переміщено земельні ділянки.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

З врахуванням вищезазначеного, пропонується звернутись з поданням до Держгеокадастру про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Топала Івана Дмитровича (сертифікат інженера-землевпорядника № 002009 від 30.01.2013).**

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Топала Івана Дмитровича (сертифікат інженера-землевпорядника № 002009 від 30.01.2013).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 19;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Топала Івана Дмитровича (сертифікат інженера-землевпорядника № 002009 від 30.01.2013).**

СЛУХАЛИ:

10. Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Шепетівської окружної прокуратури від 07.01.2026 № 54-2784-25 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Драч Ольгою Степанівною (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001704) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком

персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-47/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Драч О. С. не скористалася своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

Разом з тим, представник Шепетівської окружної прокуратури прокурор Полонського відділу Сеньков О.О. приймає участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Остап Бортник.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Шепетівської окружної прокуратури від 07.01.2026 №54-2784-25 щодо порушення законодавства з боку сертифікованого інженера-землевпорядника Драч Ольги Степанівни (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 001704 від 30.01.2013).

Прокурорами Шепетівської окружної прокуратури здійснюється процесуальне керівництво у кримінальному провадженні, відомості про яке внесено до Єдиного реєстру досудових розслідувань № 420252422500000056 від 23.10.2025 за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч.3 ст. 362 КК України.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» (в редакції станом на 01.01.2016) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Встановлено, що наказом ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області № 22-28216-СГ від 22.10.2016 Мовсісяну Р.В. надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність орієнтовною площею 2 га за межами населених пунктів Судилківської сільської ради Шепетівського району.

На виконання цього наказу, сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Горбатюком Олегом Дмитровичем розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Мовсісяну Руслану Воровичу для ведення особистого селянського господарства за межами населених пунктів Судилківської селищної ради Шепетівського району.

Вказаний проект землеустрою містить матеріали польових геодезичних робіт, відомості про обчислення площі земельної ділянки, кадастровий план земельної ділянки, збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів.

Також, зазначено індивідуальні характеристики земельної ділянки, її місцезнаходження, конфігурації та закріплення координат поворотних точок, що відповідає вимогам земельного законодавства та законодавства у сфері землеустрою.

В подальшому, наказом ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області №22-5439-СГ від 29.03.2017 затверджено проект землеустрою та передано Мовсісяну

Р.В. земельну ділянку з кадастровим номером 6825588500:07:012:0713 площею 2 га з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства, яка знаходиться за межами населених пунктів Судилківської сільської ради.

На підставі цього наказу 10.05.2017 у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності Мовсісяном Р.В. на означену земельну ділянку.

При цьому, Поземельна книга на земельну ділянку з кадастровим номером 6825588500:07:012:0713 площею 2 га відкрита 16.11.2016 на підставі технічної документації із землеустрою, розробленої ФОП Горбатюком О.Д.

У записі №002 від 16.11.2016 розділу 2 вказаної Поземельної книги наявний кадастровий план земельної ділянки з суміжними земельними ділянками, а саме: від А до Б – землі загального користування, від Б до В – землі державної власності; від В до Г – землі загального користування, від Д до Е – землі ПП «МВМ-13» (6825588500:07:012:0626), від Е до Є – землі загального користування, від Є до А – землі ПП «МВМ-13» (6825588500:07:012:0649).

Відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України (в редакції станом на 02.11.2016) формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Таким чином, земельна ділянка з кадастровим номером 682588500:07:012:0713 площею 2 га була сформована згідно вимог земельного законодавства та зареєстрована в Державному земельному кадастрі в установленому законом порядку.

Згідно ст. 26 Закону України «Про землеустрій» (в редакції станом на 08.06.2023) замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою є фізичні особи – підприємці, які володіють необхідними технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватись 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.

Так, 28.09.2023 до сертифікованого інженера землевпорядника ФОП Драч Ольги Степанівни звернувся Мовсісян Руслан Вранович з заявою щодо виготовлення технічної документації із землеустрою про встановлення меж

земельної ділянки, у зв'язку з виявленням факту невідповідного місця розташування.

На підставі цієї заяви та договору №79-т від 28.09.2023 ФОП Драч О.С. виготовлено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства Мовсісяну Р.В. на території Судилківської сільської ради Шепетівського району.

Відповідно до п.1 Пояснювальної записки технічна документація із землеустрою розроблена в зв'язку з виявленням технічної помилки.

Розробником використовувались такі нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою як Земельний кодекс, Закон України «Про землеустрій», Закону України «Про державний земельний кадастр», а також Порядок ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 (п.3 Пояснювальної записки).

У п. 6 Пояснювальної записки розробником були використані дані Публічної кадастрової карти, а саме інформація про кадастровий поділ координати поворотних точок суміжних земельних ділянок, інформація з інших допоміжних шарів.

Відповідно до п.151-1 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012 не є помилками та не підлягають виправленню відомості про об'єкти Державного земельного кадастру, які під час внесення їх до Державного земельного кадастру відповідають існуючим характеристикам об'єктів в натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів, що діяли на момент їх визначення, зокрема щодо граничного розміру середньоквадратичної похибки визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок, визначеної Порядком проведення інвентаризації земель, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476 (Офіційний вісник України, 2019 р., № 47, ст. 1613).

Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру, які відповідно до вимог законодавства підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру з Державного реєстру земель, документації із землеустрою та відповідають вимогам, зазначеним в абзаці першому його пункту, переносяться до нього з урахуванням суміжних землеволодінь та землекористувань.

Перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про його об'єкти відповідно до абзацу другого цього пункту не тягне за собою фактичну (на місцевості) та/або юридичну (у документах, у Державному земельному кадастрі) зміну меж суміжних об'єктів Державного земельного кадастру, режимів їх використання чи прав на них.

Всупереч вказаних вимогам, ФОП Драч О.С. виготовила технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки 6825588500:07:012:0713 (яка вже була сформована відповідно до вимог земельного законодавства), на підставі якої змінилися її конфігурація та координати поворотних точок, місцезнаходження та геопросторові дані.

Вказана документація стала підставою для внесення відповідних даних до Поземельної книги.

Водночас, після внесення нових даних, у записі №009 від 29.09.2023 розділу 2 вказаної Поземельної книги кадастровий план земельної ділянки суттєво змінився, а також встановлені інші суміжні земельні ділянки, а саме: від А до Б – землі комунальної власності Судилківської ОТГ; від Б до В – землі загального користування; від В до А – землі комунальної власності (6825588500:07:012:0730).

В свою чергу, згідно Поземельної книги на земельну ділянку з кадастровим номером 6825588500:07:012:0730, яка відкрита 14.05.2018 та до якої неодноразово вносилися зміни про кадастровий план та її координати (востаннє 25.09.2023), відсутня інформація про те, що ця земельна ділянка межує з земельною ділянкою з кадастровим номером 6825588500:07:012:0713.

Відповідно до статті 55 Закону України «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичний робіт.

В свою чергу ФОП Драч О.С. маючи доступ до Державного земельного кадастру про актуальні дані на земельну ділянку 6825588500:07:012:0713 було виготовлено технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на згадану вище земельну ділянку, в результаті чого вона змінила геопросторові дані та перемістила її на землі комунальної власності.

При цьому, Судилківською селищною радою рішення в порядку ст. 122 Земельного кодексу України про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення Мовсісяну Р.В. земельної ділянки для особистого селянського господарства (з актуальними на даний час координатами земельної ділянки 6825588500:07:012:0713) не приймалося, оскільки на час воєнного стану в Україні встановлено мораторій на передачу таких земель у приватну власність.

Таким чином, ФОП Драч О.С. за відсутності правових підстав, з порушенням вимог земельного законодавства та законодавства з питань землеустрою, в результаті виготовлення означеної технічної документації та подальшої реєстрації в ДЗК, фактично сприяла Мовсісяну Р.В. у заволодінні землями комунальної власності.

Статтею 28 Закону України «Про землеустрою» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також норм і правил при здійсненні землеустрою.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідальність відповідно до закону, відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

Згідно ст. 60 Закону України «Про землеустрій» державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених цим Законом та іншими нормативно-

правовими актами, при розроблені документації із землеустрою здійснюється органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідно до Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 року № 317, до повноважень Комісії належить розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії, здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників; розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування тощо.

Враховуючи вищевказане, просять кваліфікаційну комісію перевірити вищевикладені обставини згідно вимог статті 68 Закону України «Про землеустрій» та прийняти відповідне рішення щодо інженера-землевпорядника Драч Ольги Степанівни (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №001704 від 30.01.2013) в допущенні нею порушення законодавства у сфері землеустрою.

Від сертифікованого інженера-землевпорядника заперечення не надходило.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Розглянувши матеріали скарги та матеріали, які містяться в Державному земельному кадастрі встановлено, що стосовно земельної ділянки 6825588500:07:012:0713 в Державному земельному кадастрі відсутні будь-які документації по даній ділянці, наявна заявка на виправлення помилок в координатах поворотних точок земельної ділянки 2023 року, подана гр. Мовсісяном Р.В.

Слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;

на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Згідно з частиною першою статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Склад та вимоги щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Додатково повідомляємо, що основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти, зокрема, стосовно дій державного кадастрового реєстратора при внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку унормовано пунктом 73 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Порядок).

Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені статтею 22 Закону.

Згідно статті 37 Закону виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Пунктом 156-4 Порядку визначено, що у разі коли під час ведення Державного земельного кадастру, проведення землепорядних робіт або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1 та 6 пункту 205 цього Порядку, у відомостях Державного земельного кадастру виявлені повторювані у певної сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж таких об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості) з урахуванням вимог пункту 151-1 цього Порядку, адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землепорядник здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх кваліфікованим електронним підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру та/або засобами, визначеними у пункті 110-2 цього Порядку, надсилає Державному кадастровому реєстраторові, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30-1.

Адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевпорядник здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

Крім того повідомляємо, що відповідно до частини другої статті 39 Закону рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; до суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного кадастрового реєстратора до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснюється відповідно до пунктів 222-231 Порядку.

За результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблені сертифікованим інженером-землевпорядником Драч О.М. технічна документація не містить обґрунтування щодо зміни конфігурації та місцезнаходження земельної ділянки.

В результаті вищезазначеного конфігурацію земельної ділянки та місцезнаходження змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування, а також зміна конфігурацій земельної ділянки з кадастровим номером 6825588500:07:012:0713 не відповідає правовстановлюючим документам на право власності на землю.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Драч О.М. технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів органу місцевого самоврядування, на землі якого було переміщено земельну ділянку.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Драч Ольги Миколаївни (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001704).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Драч Ольги Миколаївни (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001704).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 18;

«проти» - 0;
«утримались» - 1;

ВИРІШИЛИ: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Драч Ольги Миколаївни (кваліфікаційний сертифікат від 30.01.2013 № 001704).**

СЛУХАЛИ:

11. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга слідчого управління Головного управління Національної поліції в Хмельницькій області від 26.12.2025 № 209420-2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Никитенком Олександром Григоровичем (кваліфікаційний сертифікат від 17.04.2013 № 003373) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.*

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 р. за № 1582/37204 звернення, що розглядається, було оприлюднено на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних), за посиланням: <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadiyshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-457>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Никитенко О. Г. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист слідчого управління Головного управління національної поліції в Хмельницькій області в якому зазначено наступне:

Слідчою групою з числа слідчих відділу здійснюється досудове розслідування за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 2 ст. 364 КК України.

Досудовим розслідуванням встановлено, що державний кадастровий реєстратор ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області за попередньою змовою з фізичною особою – підприємцем, діючи умисно, з метою одержання неправомірної вигоди для фізичних осіб, використовуючи своє службове становище, всупереч інтересам служби незаконно вніс недостовірні дані до Державного земельного кадастру, внаслідок чого 5 земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення з кадастровими номерами №№ 6821888500:03:004:0006, 6821888500:03:004:0007, 6821883000:04:001:0020, 682188300:04:001:0021, 6821883000:04:001:0022 загальною площею 9,9965 га

вартістю понад 600 тис. грн, що розташовані на території Кам'янець-Подільського району, незаконно надано у приватну власність фізичним особам, чим спричинено інтересам держави тяжких наслідків.

Також, державний кадастровий реєстратор ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області за попередньою змовою з фізичною особою – підприємцем, діючи умисно, вніс недостовірні дані до Державного земельного кадастру, внаслідок чого 5 земельних ділянок державної власності сільськогосподарського призначення загальною площею 9,9965 га, вартістю понад 600 тис. грн, що розташовані на території Кам'янець-Подільського району, незаконно надано у приватну власність фізичним особам, чим спричинено інтересам держави тяжких наслідків.

Окрім цього, державний кадастровий реєстратор ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області за попередньою змовою з фізичною особою – підприємцем, маючи доступ до автоматизованої системи, вніс несанкціоновані зміни до Державного земельного кадастру щодо відомостей про координати поворотних точок 5 земельних ділянок, внаслідок чого їх незаконно передали у приватну власність, чим спричинено інтересам держави тяжких наслідків.

Відповідно до матеріалів, які надійшли від оперативного підрозділу, слідує, що на підставі землевпорядної документації розробленої ФОП Никитенком О.Г., державним кадастровим реєстратором ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області Романовим І.І., до Державного земельного кадастру протиправно внесено зміни – виправлення відомостей про координати поворотних точок меж 5 земельних ділянок з зазначеними вище кадастровими номерами загальною площею 9,9965 га, орієнтовною ринковою вартістю понад 600 тис. грн, що розташовані на території Кам'янець-Подільського району Хмельницької області.

Підставою для реєстрації зміни (виправлення) відомостей про координати поворотних точок меж 5 земельних ділянок були виготовлені Никитенком О.Г. технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Відповідно до ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

Відповідно до ст. 198 Земельного кодексу України для визначення та відновлення меж земельних ділянок проводиться кадастрова зйомка землі, яка включає, зокрема, і погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами.

Проте, сертифікованим інженером-землевпорядником Никитенком О.Г. проведено землевпорядні роботи та виготовлено технічні документації із зміненими координатами поворотних точок зазначених вище земельних ділянок без погодження з Дунаєвською міською радою, як власником земель комунальної власності новостворених земельних ділянок.

Також, у разі відсутності погодження меж, до проекту землеустрою має бути долучений Акт щодо причин відсутності суміжних власників чи землекористувачів, однак він в матеріалах справи також відсутній.

Крім того, документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) фактично на власний розсуд інженером-землевпорядником визначалося місце розташування земельних ділянок (без підтвердження жодними офіційними документами, які вказують на її відповідне місцерозташування) за рахунок земель комунальної власності, що призвело до порушення законних інтересів Дунаєвецької міської ради.

Статтею 28 ЗУ «Про землеустрій» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також норм і правил при здійсненні землеустрою; інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою.

Окрім цього, Никитенком О.Г. не було повідомлено про здійснення землеустрою Дунаєвецьку міську раду, зацікавлену особу та єдиного належного розпорядника земельних ділянок, чим порушено вимоги ст. 28 ЗУ «Про землеустрій», та не дотримано законодавства України, що регулює земельні відносини.

Враховуючи вищевикладене, просять Кваліфікаційну комісію перевірити вищевикладені обставини згідно з вимогами ст. 68 ЗУ «Про землеустрій» та прийняти відповідне рішення щодо інженера-землевпорядника Никитенка О.Г. за допущені ним порушення законодавства у сфері землеустрою.

Від сертифікованого інженера-землевпорядника надійшло заперечення, в якому зазначено наступне:

в 2018 році до ФОП Никитенко О.Г. звернулись громадяни, власники земельних ділянок, у зв'язку з невідповідністю фактичного місця розташування земельних ділянок (дві ділянки по державним актам на приватну власність на земельні ділянки, а три по трансакції договору купівлі-продажу земельної ділянки). Відповідно до заяв та договорів на виконання землевпорядних робіт ФОПом виготовлено технічні документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж 5 земельних ділянок в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства. Первинне надання земельних ділянок у власність відбулося згідно публічної кадастрової карти (на початку 2013 року ділянки переносилися в ДЗК з реєстру земель) опинилися на території кар'єру та водного об'єкту, на що звернули увагу правоохоронні органи, спонукавши власників до уточнення та приведення у відповідність даних ДЗК та розташування земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Керуючись Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) має здійснюватися на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до ст. 186 Земельного кодексу України документації із землеустрою, у разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – у даному випадку виявилось що первинна документація відсутня, а розробник помер, тому

оскільки власники не могли виявити дійсні межі, їх встановлення здійснювалось за фактичним використанням земельних ділянок та керуючись п. 4 Прикінцевих та перехідних положень ЗУ «Про Державний земельний кадастр», який визначає, що у разі якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсними межами; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових кадастрових номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо земель державної та комунальної власності – право користування) на суміжні земельні ділянки. Щодо дій з земельними ділянками після встановлення (відновлення) в 2018-2019 роках в ДЗК згідно поземельних книг замовлялось НГО, а по одній ділянці в лютому 2025 року (6821888500:03:004:0006) за заявою власника (гр. Блажеев А.М.) реєстратором внесені зміни (додано Державний акт на право приватної власності на землю).

Щодо листа слідчого національної поліції, незрозумілі без будь яких доказів звинувачення і домисли (яким ще треба дати юридичну оцінку щодо захисту честі, гідності та ділової репутації) щодо передачі земельних ділянок у приватну власність, вигаданих збитків державі (це виходячи з того що технічні документації розроблялись на сформовані земельні ділянки), землевпорядних дій на свій розсуд, попередня змова, ігнорування Дунаєвецької міської ради, яка діє після реформи з 2021 року (на час розробки техдокументацій 4 ділянки Зеленчанської сільської ради, одна Старогутянська сільська рада). Слідчі не досліджують що таке сформована земельна ділянка.

Також, сертифікований інженер-землевпорядник повідомляє, що за 8 років використання земельних ділянок після встановлення (відновлення) меж жодного звернення чи скарги на землевпорядні дії від власників, суміжних землекористувачів чи органів влади, бо використання земельних ділянок в натурі (на місцевості) в ході землевпорядних робіт не змінювалось.

Від Дунаєвецької міської ради надійшов лист від 20.01.2025 №02.08-20/132, в якому зазначено наступне:

Відповідно до проекту землеустрою щодо встановлення меж території Дунаєвецької міської територіальної громади Кам'янець-Подільського району Хмельницької області, який затверджений рішенням міської ради від 06.11.2025 р. №22-112/2025 «Про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення меж території Дунаєвецької міської територіальної громади Кам'янець-

Подільського району Хмельницької області», земельні ділянки з кадастровими номерами 6821888500:03:004:0006, 6821888500:03:004:0007 розташовані за межами Дунаєвецької територіальної громади.

Щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 6821883000:04:001:0020, 6821883000:04:001:0021, 6821883000:04:001:0022 зазначають, що рішення сесії стосовно надання дозволу на розроблення документацій із землеустрою чи надання дозволу на внесення відомостей до Державного земельного кадастру міською радою не приймалось.

Будь-які звернення, інформація чи матеріали що стосуються даного питання, в тому числі документації із землеустрою, правовстановлюючі документи на вищезазначені земельні ділянки з кадастровими номерами 6821883000:04:001:0020, 6821883000:04:001:0021, 6821883000:04:001:0022 до міської ради не надходили.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Розглянувши матеріали скарги та матеріали, які містяться в Державному земельному кадастрі встановлено наступне:

1. Стосовно земельної ділянки 6821888500:03:004:0006:

В Державному земельному кадастрі міститься технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства гр. Блажееву Анатолію Михайловичу розташована на території Старогутянської сільської ради Дунаєвецького району Хмельницької області, розроблена ФОП Никитенко О.Г. Згідно інформації, викладеній в пояснювальній записці підставою для розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Блажееву Анатолію Михайловичу, за адресою: на території Старогутянської сільської ради Дунаєвецького району Хмельницької області є договір на виконання робіт між ФОП «Никитенком О.Г.» та замовником гр. Блажеевим Анатолієм Михайловичем. В технічному завданні на виконання робіт підставою для розробки документації зазначено Державний акт на право приватної власності на землю. В копії технічної документації наявний Державний акт на право приватної власності на землю на гр. Блажеева А.М. (серія ЯИ №183646). Конфігурація земельної ділянки в державному акті та на кадастровому плані значно відрізняється.

2. Стосовно земельної ділянки 6821888500:03:004:0007:

В Державному земельному кадастрі міститься технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення особистого селянського господарства гр. Тимофієву Олегу Альбертовичу розташована на території Старогутянської сільської ради Дунаєвецького району Хмельницької області, розроблена ФОП Никитенко О.Г. Згідно інформації, викладеній в пояснювальній записці підставою для розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Тимофієву Олегу Альбертовичу, за адресою: на території Старогутянської сільської ради Дунаєвецького району Хмельницької області є договір на виконання робіт між ФОП «Никитенком О.Г.»

та замовником гр. Тимофієвим Олегом Альбертовичем. В технічному завданні на виконання робіт підставою для розробки документації зазначено Державний акт на право приватної власності на землю. В копії технічної документації наявний Державний акт на право приватної власності на землю на гр. Блажеева А.М. (серія ЯИ №183047). Конфігурація земельної ділянки в державному акті та на кадастровому плані значно відрізняється.

3. Стосовно земельних ділянок 6821883000:04:001:0020, 6821883000:04:001:0021, 6821883000:04:001:0022: в державному земельному кадастрі відсутні будь-які документації по даним ділянкам. По земельній ділянці 6821883000:04:001:0020 – наявні дві заявки на виправлення помилок в координатах поворотних точок земельної ділянки 2018 та 2019 років, подані гр. Тимофієвим Олегом Альбертовичем. По земельній ділянці 6821883000:04:001:0021 – наявна заявка на виправлення помилок в координатах поворотних точок земельної ділянки 2018 року, подана гр. Тимофієвим Олегом Альбертовичем. По земельній ділянці 6821883000:04:001:0022 – наявна заявка на виправлення помилок в координатах поворотних точок земельної ділянки 2018 року, подана гр. Тимофієвим Олегом Альбертовичем.

Слід зазначити, що відповідно до частини першої статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон) відомості про межі земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

на підставі відповідної документації із землеустрою щодо формування земельних ділянок - у випадках, визначених статтею 79-1 Земельного кодексу України, при їх формуванні;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) - у разі встановлення (відновлення) меж земельної ділянки за її фактичним використанням відповідно до статті 107 Земельного кодексу України та у разі зміни меж суміжних земельних ділянок їх власниками;

на підставі технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель - за результатами інвентаризації земель;

на підставі проектів землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) - у разі виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Згідно з частиною першою статті 107 Земельного кодексу України основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

Склад та вимоги щодо розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) визначено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

Додатково повідомляємо, що основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти, зокрема, стосовно дій державного кадастрового реєстратора при внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку унормовано пунктом 73 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі – Порядок).

Вимоги до документів, які є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру визначені статтею 22 Закону.

Згідно статті 37 Закону виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких були внесені такі відомості, здійснюється після виправлення помилок у зазначених документах.

Виправлення інших помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою, оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

Інформація про виправлення технічних помилок не пізніше наступного дня з дня їх виправлення надається в письмовій формі власникам та користувачам земельних ділянок, а також третім особам, чиїх інтересів стосувалося виправлення помилок.

Пунктом 156-4 Порядку визначено, що у разі коли під час ведення Державного земельного кадастру, проведення землевлпорядних робіт або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1 та 6 пункту 205 цього Порядку, у відомостях Державного земельного кадастру виявлені повторювані у певної сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж таких об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості) з урахуванням вимог пункту 151-1 цього Порядку, адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевлпорядник здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх кваліфікованим електронним підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру та/або засобами, визначеними у пункті 110-2 цього Порядку, надсилає Державному кадастровому реєстраторові, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30-1.

Адміністратор Державного земельного кадастру або сертифікований інженер-землевлпорядник здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

Крім того повідомляємо, що відповідно до частини другої статті 39 Закону рішення, дії або бездіяльність Державного кадастрового реєстратора можуть бути оскаржені: до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин на території дії повноважень відповідного Державного кадастрового реєстратора, та до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України; до

суду в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства України. Оскарження рішень, дій або бездіяльності державного кадастрового реєстратора до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин здійснюється відповідно до пунктів 222-231 Порядку.

За результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблені сертифікованим інженером-землевпорядником Никитенко О.Г. технічні документації не містять жодного обґрунтування щодо зміни конфігурації та місцезнаходження земельних ділянок.

В результаті вищезазначеного конфігурацію земельних ділянок та місцезнаходження змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування, а також зміна конфігурацій земельних ділянок з кадастровими номерами 6821888500:03:004:0006, 6821888500:03:004:0007 не відповідає Державним актам на право власності на землю.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Никитенко О.Г. технічні документації із землеустрою розроблено з порушенням вимог статті 107 Земельного кодексу України, статей 21, 22, 37 Закону України «Про Державний земельний кадастр», статті 55 Закону України «Про землеустрій», та пункту 110, 156-4 Порядку ведення Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та законних інтересів органу місцевого самоврядування, на землі якого було переміщено земельні ділянки.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Никитенка Олександра Григоровича (кваліфікаційний сертифікат від 17.04.2013 № 003373).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Никитенка Олександра Григоровича (кваліфікаційний сертифікат від 17.04.2013 № 003373).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 9;

«проти» - 0;

«утримались» - 10;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Никитенка Олександра Григоровича (кваліфікаційний сертифікат від 17.04.2013 № 003373).**

III. Розгляд протоколів від навчальних закладів та прийняття рішення про видачу свідоцтв про підвищення кваліфікації інженерам-землевпорядникам:

СЛУХАЛИ:

Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка зазначила, що до Кваліфікаційної комісії надійшов один протокол від вищого навчального закладу щодо проведення підсумкового контролю знань – іспиту слухачів курсу підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників, а саме:

- протокол ННВЦ «Охорона природних ресурсів та реформування земельних відносин» Національного університету біоресурсів і природокористування України від 28.01.2026 № 1.

Пропозиція поставлена на голосування: затвердити протокол та видати свідоцтва про підвищення кваліфікації таким сертифікованим інженерам-землевпорядникам:

№ з/п	Прізвище, власне ім'я, по батькові
1.	Басок Яна Володимирівна
2.	Бульбанюк Олег Сергійович
3.	Замлинський Олександр Степанович
4.	Заячківська Богдана Богданівна
5.	Коваль Ярослав Юрійович
6.	Олійник Руслана Іванівна
7.	Ошубей Юрій Васильович
8.	Пильтяй Вікторія Іванівна
9.	Ренкас Микола Віталійович
10.	Сироткіна Людмила Анатоліївна
11.	Тамтура Анастасія Русланівна
12.	Федоренко Анастасія Сергіївна
13.	Чулу Зоя Сергіївна
14.	Шіц Еріка Володимирівна

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 19;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: затвердити протокол та видати свідоцтва про підвищення кваліфікації зазначеним вище сертифікованим інженерам-землевпорядникам.

IV. Проведення кваліфікаційного іспиту фізичних осіб, які бажають отримати кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника.

СЛУХАЛИ:

Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка запропонувала за результатами кваліфікаційного іспиту проведеного на базі Національного університету біоресурсів і природокористування України:

1. Визнати такими, що **склали** кваліфікаційний іспит для отримання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника осіб, зазначених нижче:

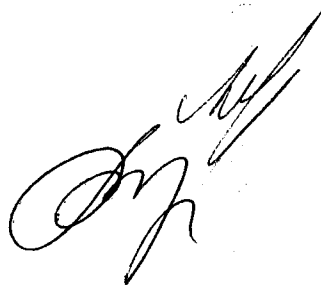
№ з/п	Прізвище, ім'я по батькові
1.	Богомол Людмила Михайлівна
2.	Коваль Василь Вікторович
3.	Мороз Галина Романівна
4.	Назарук Денис Ігорович
5.	Сікалюк Юрій Олегович

Оскільки питання порядку денного вичерпані, засідання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника закрито.

Додаток: відеозапис засідання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника за посиланням: <https://land.gov.ua/index.php/kvalifikatsiina-komisiia/>.

Голова Кваліфікаційної комісії

Секретар Кваліфікаційної комісії



Ольга ЛАХМАТОВА

Людмила ЧМУТОВА