

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «РЕСТОРАН «ГРАДЕЦЬКИЙ»

14005 м. Чернігів, проспект Миру, 68, Ідентифікаційний код 14231708

№ 18/02-0 від 18.02.2026 року

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

Скарга на дії сертифікованого інженера-землевпорядника

Приватне акціонерне товариство «Ресторан «Градецький» є постійним користувачем земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0280 площею 0,6340 га за адресою м. Чернігів, просп. Миру, 68.

13.11.2025 у Державному земельному кадастрі Відділом №3 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Харківській області зареєстровано земельну ділянку кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 площею 0,0389 га за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а.

Зазначена земельна ділянка розташована суміжно із земельною ділянкою, що на праві постійного користування належить ПрАТ «Ресторан «Градецький».

Державну реєстрацію земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 здійснено на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробленого ПП «Елітзем», виконавець робіт: сертифікований інженер-землевпорядник Бойко Дмитро Олександрович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №001323 від 03.01.2013 року).

Вважаємо, розроблений сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Д.О. проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0389 га за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а містить грубі порушення вимог чинного законодавства та діючих ДБН. Окрім цього, державна реєстрація земельної ділянки площею 0,0389 га за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а, здійснена на підставі проєкту



землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що розроблений сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Д.О. порушує права та інтереси ПрАТ «Ресторан «Градецький» як суміжного землекористувача.

Свою позицію підтверджуємо наступним.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Згідно ч. 2 ст. 79-1 ЗК України формування земельних ділянок здійснюється, у тому числі, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Відповідно до ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова території» при формуванні земельної ділянки має бути забезпечений проїзд, а саме передбачена **достатня ширина проїзду** для доступу до ділянки, що відповідає вимогам будівельних норм та забезпечує можливість проїзду спецтехніки (наприклад, пожежних автомобілів). **Забезпечення проїзду є обов'язковою умовою при розробці проєкту землеустрою.**

Повідомляємо, що до земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 площею 0,0389 га за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а будь-який проїзд (прохід) відсутній. Усі графічні матеріали у складі проєкту землеустрою, на яких зображений нібито проїзд (прохід) до земельної ділянки не відповідають дійсності. Земельна ділянка не межує із землями загального користування міста, оскільки з двох сторін суміжних землекористувачем є Приватне акціонерне товариство «Ресторан «Градецький», а ще з однієї – приватна земельна ділянка.

Сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Д.О. в ході розробки проєкту землеустрою не враховано факту відсутності проходу (проїзду) до земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 площею 0,0389, а також відсутності згоди ПрАТ «Ресторан «Градецький» на користування його земельною ділянкою для проїзду (проходу) до земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496.

ПрАТ «Ресторан «Градецький» неодноразово висловлював категоричну заборону на використання своєї земельної ділянки для доступу до земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496. Відсутні будь-які рішення судів, які б передбачали право користування ПВКП «Парадіз-Сервіс» чужою земельною ділянкою, що належить на праві постійного користування ПрАТ «Ресторан «Градецький».

Окрім цього, як вбачається з кадастрового плану, що є частиною проєкту землеустрою, сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Д.О. зазначено, що на земельній ділянці розташований об'єкт нерухомості

площею 0,0273 кв.м., у той час як з Витягу з містобудівної документації вбачається, що на земельній ділянці розміщено об'єкт нерухомості – будівля мийки автомобілів площею 77, 4 кв.м.

Відтак, кадастровий план та Акт погодження меж земельної ділянки, що є у складі проекту землеустрою містять недостовірні дані, що не ґрунтуються на правоустановчих документах замовника документації із землеустрою.

Вимоги до змісту кадастрового плану визначені статтею 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр». При формуванні земельної ділянки допущено критичну помилку, а саме площа внутрішніх угідь не відповідає площі земельної ділянки, відсутні відомості про перенесення меж в натуру (на місцевість), меж охоронних зон, відсутня інформація про встановлені межові знаки. Невірно визначені або взагалі не зазначені суміжні землекористувачі; у суміжниках зазначено землі загального користування (вул. Національної Гвардії), що не відповідає дійсності.

Згідно статті 113 Земельного кодексу України, статті 36 Закону України "Про питну воду та питне водопостачання", п. 15.5 Правил користування системами централізованого комунального водопостачання та водовідведення в населених пунктах України, затверджених наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 27 червня 2008р. №190, не дозволяється складання матеріалів і предметів, накопичування сміття ближче ніж за 5 метрів від осі водопровідних і каналізаційних мереж і пристроїв та в межах охоронних санітарних зон; самовільне спорудження над водопровідними і каналізаційними мережами та пристроями будь-яких будівель та предметів благоустрою; здійснювати роботи на мережах централізованого питного водопостачання та водовідведення, відкривати ляди колодязів, спускатися в них, регулювати засувки без присутності представників виробника послуг. Нарівні з поняттям "охоронна зона" існують такі поняття, як "зона санітарної охорони" та "санітарно-захисна зона" (ст.ст.113-114 Земельного кодексу України України).

Так, зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності; санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

У межах санітарно-захисних зон та зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Згідно з вимогами чинного законодавства України та норм ДБН В.2.5-75:2013 «Каналізація, Зовнішні мережі та споруди», для каналізаційних мереж, встановлюються охоронні зони. Розміри цих зон залежать від глибини укладання трубопроводу і становлять як правило, від 3 до 5 метрів в обидва боки від бічної стінки трубопроводу.

В охоронних зонах інженерних мереж встановлюється особливий режим їх використання. Забороняється будь-яке будівництво капітальних споруд, що може перешкоджати вільному доступу до комунікацій для їх обслуговування, ремонту або спричинити пошкодження мереж.

Комунальним підприємством «Чернігівводоканал» Чернігівської міської ради проведено обстеження комунального каналізаційного колектору Ду-250 мм. по вул. Національної Гвардії, в межах об'єкта водокористування – автомийки за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а. В результаті обстеження було виявлено порушення межі охоронної зони каналізаційного колектору Ду-250 мм.

Наявним у складі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Витягом з містобудівної документації визначено, що запланована до відведення земельні ділянка відноситься до третьої охоронної археологічної зони. Проте, сертифікований інженер-землевпорядник Бойко Д.О. умисно не зазначив про наявність таких обмежень у Переліку обмежено у використанні земельної ділянки (аркуші 24-27 проєкту землеустрою).

Аналізуючи зміст розробленого сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Д.О. проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а, звертаємо увагу, що Пояснювальна записка, Завдання на проєктування та Перелік обмежень у використанні земельної ділянки містять неправдиві відомості, оскільки у них не відображена інформація щодо наявності охоронної зони інженерних комунікацій, не визначена її площа та межі.

Зміст пояснювальної записки регламентовано ст. 29 Закону України «Про землеустрій». В пояснювальній записці до проєкту землеустрою зазначені нормативні документи, що втратили чинність (п. 3 ГКНТА- 2.04-02-98 втрата чинності 09.07.2025; п. 6 втрата чинності – 14.09.2021; п. 7 втрата чинності 01.01.2002 при затвердженні умовних знаків). Також безпідставно вказано, що проєкт розроблений з метою реалізації права

безоплатної приватизації земельної ділянки громадянами, відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України.

Недостовірною є також інформація, що при обстеженні не було виявлено установлені межові знаки на суміжних земельних ділянках.

Усі викладені Скаржником факти підтверджуються доданими до скарги документами.

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

При цьому, при здійсненні державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, державний кадастровий реєстратор не встановив, що до земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 немає проїзду (проходу), а також не встановлено наявності обмежень у використанні земельної ділянки, оскільки про це умисно не зазначив інженер-землевпорядник в проєкті землеустрою, Такі умисні дії інженера-землевпорядника Бойка Д.О. порушують права ПрАТ «Ресторан «Градецький» як суміжного землекористувача.

Окремо звертаємо увагу, що проєкт землеустрою передбачає відведення за рахунок земель комунальної власності, проте, проєкт землеустрою не погоджувався із власником земельної ділянки — Чернігівською міською радою. Так само відсутнє погодження суміжних землекористувачів.

Відповідно до ч.1, 2 ст. 68 Закону України «Про землеустрій» особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його припинення дії) з таких підстав, зокрема, встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

З огляду на порушення, допущене інженером-землевпорядником Бойко Дмитром Олександровичем при розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,0389 га кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а, просимо притягнути його до визначеної законом відповідальності.

На підставі вищевикладеного,

ПРОСИМО:

1. Розглянути скаргу Приватного акціонерного товариства «Ресторан «Градецький» щодо порушень допущених сертифікованим інженером-землевпорядником Бойко Дмитром Олександровичем при розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а, у відповідності до чинного законодавства України.

2. Розглянути питання про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника Бойка Дмитра Олександровича кваліфікаційного сертифіката №001323 від 03.01.2013 року.

3. Про розгляд скарги та прийняте рішення, просимо повідомити ПрАТ «Ресторан «Градецький» у порядку та строки визначені законом.

Додатки на 45 арк.:

1. Копія проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кадастровий номер 7410100000:01:031:0496 за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а;

2. Копії правоустановчих документів на об'єкт нерухомості за адресою м. Чернігів, вул. Національної Гвардії, 15-а;

3. Копія листа КП «Чернігівводоканал» Чернігівської міської ради на адресу ПрАТ «Ресторан «Градецький» від 25.11.2025 №04-014/3678.

Директор



Оксана ГОЛУБОВА