

До Кваліфікаційної комісії  
з питань видачі та  
припинення дії  
кваліфікаційного  
сертифіката інженера  
землевпорядника  
Держгеокадастру Українн

м. Київ, пошт.інд. 03151  
вул. Святослава Хороброго. 3

**СКАРЖНИК:**

Бондарук Наталія  
Олександрівна

ЩОДО ДІЙ

Сертифікованого  
інженера-землевпорядника  
Ванека Олексія Дмитровича

Сертифікат N 016295 10.10.2024 р.  
виданий відповідно до протоколу  
Кваліфікаційної комісії від 26.09.2024 р. № 9

**СКАРГА**

**на неправомірні дії сертифікованого інженера-землевпорядника**

Я, Бондарук Наталія Олександрівна, є власником 36/100 частин житлового будинку на вулиці Соборна, 330 в м. Рівне, який був побудований моїм дідом(копії правовстановлюючих документів додані до висновку експерта), частина якого у 2021 році виділена мені та якій присвоєно поштову адресу: м. Рівне, вул. Соборна, 330-А (копія наказу та витягу додається).

Земельна ділянка, на якій знаходиться цей житловий будинок на вулиці Соборній (раніше Сталіна), 330 була зареєстрована на підставі рішення виконкому Рівненської міської ради депутатів трудящих від 06.05.1953 р. № 488/61 площею 1207, 37 га за Оверченко Ольгою Артемівною (моєю бабою), ( архівні довідки є в додатках до висновку експерта)

Я багато років користуюсь частиною цієї земельної ділянки для обслуговування належного мені нерухомого майна та регулярно сплачую

0.232

31-52/60-26-КФК від 25.02.2026



земельний податок за свою частку земельної ділянки на підставі податкових повідомлень-рішень (копії додаються).

10.09.2021 р. ФОП Козлюк Юрій Олегович ( м.Тернопіль вул. Київська, 10, кв.114, код ЄДРПОУ 2529001597) склав Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна) житлового будинку на вулиці Соборній, 330 в м. Рівне між співвласниками – Онопрійчук Надією Полікарпівною (1/5), Бондарук Наталією Олександрівною (145/1000+145/1000+7/100), Ярмолюк Ніною Миколаївною (17/100), Ковальчуком Іваном Івановичем (7/100), Тарасюк Анастасією Миколаївною (1/5) (далі Висновок від 10.09.2021 р.) .

При цьому нотаріально посвідчений договір між співвласниками про поділ будинку не укладався, заяви співвласників із нотаріальним посвідченням підписів не подавалися, інформація про документ, який посвідчує право користування земельною ділянкою та варіанти поділу земельної ділянки не склалися, і вказаний висновок ФОП Козлюка Ю.О. такої інформації не містить.

Окрім того, у переліку об'єктів нерухомого майна у Висновку від 10.09.2021 р. відсутні такі будівлі, право власності на які зареєстровано за будинком на вул. Соборній, 330 в м. Рівне згідно із Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 10.01.2020 р. № 195912590 як сарай «Б-1» та вбиральня «Ж» ( які перебували у моєму користуванні).

Тобто вказаний Висновок від 10.09.2021 р. не відповідав вимогам Інструкції про проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України №55 від 18.06.2007 р., зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 06.07.2007 р. за № 774/14041 (втратила чинність 11.12.2023 р.) (далі Інструкція №55).

Так, Інструкція №55 встановлювала таке:

«2.1. Об'єкти нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 N 127 ( z0582-01 ), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за N 582/5773 (із змінами), а також єдині майнові комплекси, що належать на праві власності і розташовані на одній земельній ділянці, можуть бути поділені на самостійні об'єкти нерухомого майна.

2.2. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна провадиться відповідно до законодавства з наданням кожному об'єкту поштової адреси.

2.3. Не підлягають поділу об'єкти нерухомого майна, до складу яких входять самостійно збудовані (реконструйовані, переплановані) об'єкти нерухомого майна. Питання щодо поділу об'єктів нерухомого майна може розглядатись лише після визнання права власності на них відповідно до закону.

2.4. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними будівельними нормами.

2.5. При підготовці документів про поділ нерухомого майна суб'єкти господарювання проводять такі дії: { Абзац перший пункту

2.5 глави 2 із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерстварегіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства N 250 ( z1179-14 ) від 12.09.2014 }

уточнюється кількість основних будинків і допоміжних будівель, що входять до складу об'єкта нерухомого майна, виявляються і вносяться до матеріалів технічної інвентаризації поточні зміни в будинках, будівлях, спорудах;

за відсутності нотаріально посвідченого договору чи рішення суду щодо порядку користування будинками, будівлями та спорудами беруться до уваги заяви всіх співвласників, підписи яких засвідчені нотаріально.

2.6. Після цього готується Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого

майна (додаток 1), який містить такі дані:

- а) кому належить об'єкт нерухомого майна;
- б) на підставі яких правостановлювальних документів;
- в) повну технічну характеристику об'єкта нерухомого майна;
- г) фактичне користування будинками (приміщеннями), будівлями та спорудами між співвласниками;
- г) який документ підтверджує право власності (користування) земельною ділянкою;
- д) склад новоутворених об'єктів нерухомого майна і їх адреси;
- е) пропозиції щодо можливих розмірів земельних ділянок, що закріплюються за новими (виділеними) об'єктами з урахуванням обмежень (обтяжень) на використання земельних ділянок відповідно до затвердженої містобудівної документації та земельного законодавства (варіанти поділу додаються).

2.7. Спори щодо поділу об'єктів нерухомого майна вирішуються в судовому порядку».

При цьому, новим об'єктам, виділеним із будинку на вулиці Соборній, 330 в м. Рівне, нові поштові адреси присвоєні не були, окрім мене (копія відповіді управління додано до висновку експерта).

А виділені мені два об'єкти я об'єднала в один житловий будинок, якому Наказом Управління містобудування та архітектури виконавчого комітету Рівненської міської ради присвоєно поштову адресу – м. Рівне, вул. Соборна, 330-А та зареєстровано право власності на житловий будинок разом із господарськими будівлями (копія Витягу додається).

Ярмолук Н.М. із порушенням вимог законодавства про державну реєстрацію зареєструвала виділені їй 17/100 частин житлового будинку без присвоєння поштової адреси як окремий житловий будинок із «вигаданою адресою» Соборна, 330/3 та продала цей об'єкт нерухомого майна гр. Круглову В.Ф. на підставі нотаріально посвідченого Договору купівлі-продажу НТВ 627990 від 14.03.2024 р., у п. 1 якого вказано, що об'єкт **розташований на земельній ділянці, яка не була приватизована, не виділялась в натурі, кадастровий номер не присвоєний** (копія договору додається), а Круглов В.Ф. 17.03.2025 р. продав цей же об'єкт без присвоєння поштової адреси для Логін Е.М., в той час як у провадженні Рівненського міського суду вже перебували цивільні спори № 569/10303/24 за моїм позовом про скасування як незаконної державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417 та № 569/22428/24 за моїм позовом – про встановлення порядку користування земельною ділянкою між співвласниками на вулиці Соборній, 330 м.Рівне.

Однак через недобросовісні та незаконні дії сертифікованого інженера землевпорядника Ванека Олексія Дмитровича порушені мої права на виділені мені 36/10 частини житлового будинку на вул. Соборній, 330 в м. Рівне – якій присвоєно поштову адресу Соборна, 330-А, належну до нього господарську будівлю та на користування та приватизацію земельної ділянки для його обслуговування, яка тривалий час перебуває у моєму фактичному користуванні та за яку я сплачую земельний податок.

Так, незважаючи на те, що земельна ділянка ні для Ярмолук Н.М., ні для Круглова В.Ф. не виділялась, тобто у їх користуванні не перебувала, її поділ разом із поділом будинку проведений не був, і при укладенні Договору купівлі-продажу 17.03.2025 р. вона могла перейти у користування новоприбулого власника Логін Е.М. сертифікований інженер-землевпорядник Ванек О.Д. виготовив Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення,

відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Круглова Володимира Федоровича для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01) в м. Рівному вул. Соборна, 330/3 Рівненської області площею 460 кв.м. та без погодження із фактичними землекористувачами ( в т.ч. зі мною, Бондарук Н.О.), в той час як відповідно до вимог чинного земельного законодавства щодо земельної ділянки, яка не перебуває у користуванні мав виготовлятися проект землеустрою на підставі рішення власника земельної ділянки – Рівненської міської ради, а межі земельної ділянки мали погоджуватися із суміжними землекористувачами, зокрема, зі мною.

При цьому у п.10 Пояснювальної записи Технічної документації вніс недостовірну інформацію про те, що встановлення меж земельної ділянки не вплине на використання земель суміжних землевласників та землекористувачів, в той час як ця земельна ділянка накладається навіть на приміщення мого житлового будинку, на мою господарську будівлю та на земельну ділянку, право на користування якою у мене виникло в порядку спадкування права на частину житлового будинку (цей будинок будував ще мій дід) задовго до укладення Логін Е.М. договору-купівлі-продажу 17.03.2025 р.

Так, до сформованої інженером-землевпорядником Ванеком О.Д. земельної ділянки з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417 відповідно до Технічної документації включено земельну ділянку площею 308 кв.м. (яку накладено на земельну ділянку мого фактичного законного користування) разом із розташованими на ній та належними мені господарськими будівлями та частиною житлового будинку, що є втручанням у реалізацію мною права власності на належний мені об'єкт нерухомого майна та призвело до позбавлення мене права на приватизацію земельної ділянки, яка перебуває у моєму тривалому користуванні як співвласника житлового будинку, що було набуто мною як спадкоємцем частини житлового будинку, та призначена для обслуговування належного мені житлового будинку та господарських будівель ( площі накладення та точки координат відображено у висновку експерта), при цьому межа від точки Е до точки Є проходить по саме по стіні мого будинку, а інженер вказує це як землі комунальної власності.

Технічна документація, розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Ванеком О.Д., до цього часу не затверджувалась та не передавалась до Державного фонду документації через наявні судові спори, а її копія була надана Рівненському міському суду учасником справи № 569/11961/25, після чого мені став відомим її зміст.

Як вбачається із технічної документації сертифікованим інженером-землевпорядником Ванек О.Д. покликається на те, що земельна ділянка перебуває у користуванні Логін Е.М. і її межі проходять по стовчиках існуючої огорожі, що не відповідає дійсності та спростовується наявними у технічній документації схемою усієї земельної ділянки на вул. Соборна, 330 в м. Рівне площею 1203 кв.м. так і Висновком експерта та наявними у ньому фото, жодних стовпчиків на земельній ділянці сформованій для Логін Е.М. немає, натомість є огорожена частина моєї земельної ділянки сіткою рабиця.

І про врахування суміжних земельних ділянок, інженер-землевпорядник долучає Схему розташування будівель і споруд усієї земельної ділянки на вул.

**Соборній, 330 м. Рівне без її поділу між співвласниками** площею 1203 кв.м. та не наводить жодного обґрунтування щодо конфігурації, місця розташування земельної ділянки, її площі, наявних на ній об'єктів нерухомого майна тощо (форму 460 кв.м. від загальної 1203 кв.м), та осіб, за погодженням з якими встановлює саме «фактичне користування Логін Е.М.». В той час як у користуванні Логін Е.М. земельна ділянка ніколи не перебувала. При цьому для мого користування сертифікований інженер-землевпорядник залишає частину земельної ділянки тільки по периметру мого будинку і всього площею 94 кв.м. (в той час як моя частка в будинку складала 36/100 і я маю право на земельну ділянку площею 433 кв.м.), заклавши повністю фасад будинку, а для Логін Е.М. формує земельну ділянку площею 460 кв.м. (в той час частка набутої ним нерухомості на момент поділу будинку складала 17/100).

Окрім того, для збільшення землеволодіння Логін Е.М. біля її «будинку» сертифікований інженер-землевпорядник Ванек О.Д. сформував ще одну земельну ділянку із земельної ділянки спільного користування на вул. Соборній, 330 в м. Рівне, яка має цільове призначення для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) код КВЦПЗ -02.01 і самостійно змінив її цільове призначення всупереч вимогам ст. 20 ЗК України, а саме – виготовив Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Логін Емілії Михайлівні для будівництва індивідуальних гаражів код КВЦПЗ -02.05., в той час Договором купівлі-продажу від 17.03.2025 р. предметом був житловий будинок з надвірними будівлями і спорудами за адресою: м. Рівне, вул. Соборна, 330/3. Тобто гараж був складовою будинку, а не самостійним об'єктом власності, тому у інженера-землевпорядника Ванека О.Д. не було підстав виготовляти Технічну документацію та на власний розсуд змінювати цільове призначення цієї земельної ділянки, а також 24.04.2025 р. вносити до Державного земельного кадастру недостовірні відомості про земельну ділянку з кадастровим номером 56100000:01:024:0425. Окрім того, як видно із фото, долучених до висновку експерта ця будівля на земельній ділянці взагалі відсутня. Також, при виготовленні цієї Технічної документації зі мною, Бондарук Н.О. як законним землекористувачем та із представниками власника земельної ділянки – Рівненської міської ради інженер-землевпорядник Ванек О.Д. межі не погоджував. І як наслідок земельна ділянка з кадастровим номером 56100000:01:024:0425 була незаконно передана у власність Логін Е.М. та вибула із спільного користування інших власників житлового будинку та без погодження із ними та без наявності на ній нерухомого майна.

Окрім того, з аналогічними порушенням встановлених вимог інженер-землевпорядник Ванек О.Д. виготовляв Технічну документацію для гр. Висоцької О.В. на частину земельної ділянки спільного користування та сформував земельну ділянку із кадастровим номером 56100000:01:024:0416, яка ніколи не перебувала у її користуванні, а її межі не була погоджені зі мною. І наскільки мені відомо, межі цієї земельної ділянки, які проходить по будинку, і від точки А до точки Д межують зі мною, ще накладаються на приміщення належного мені житлового будинку (на даний час висновки експерта ще не отримані). При цьому на а. 61 Технічної документації навіть вказано начальника управління земельних відносин виконавчого комітету Рівненської міської ради Таргонія С.Г., однак його

підпис відсутній.

Тому вважаю, що дії сертифікований інженера-землевпорядника є незаконними та призвели до порушення мого конституційного права власності на належне мені нерухоме майно та права на користування та приватизацію земельної ділянки, на якій розміщений належний мені житловий будинок з господарськими будівлями.

### **Нормативне обґрунтування незаконності дій інженера-землевпорядника.**

Відповідно до ст. 21 Закону України «Про землеустрій» організацію і планування землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, встановлених Конституцією України, Земельним кодексом України, цим Законом та іншими законами України.

Згідно із ст. 22 Закону України «Про землеустрій» 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.

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 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, саморегульованих організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його припинення дії) з таких підстав:

встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування;

Відповідно до 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.

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

**підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);**

**основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;**

використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;

використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;

використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;

використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопіювання із такої документації;

опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);

**опис та обґрунтування проектного рішення;**

інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

**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 наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;

виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;

умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);

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

**інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;**

заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проектні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", креслення технічних рішень (для робочих проектів землеустрою).

До документації із землеустрою, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, додається **копія документа, на підставі якого набуто право власності, користування такою земельною ділянкою** (за наявності).

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

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

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

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;**
- б) погодження меж земельної ділянки з сусідніми 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.

Відповідно до ч.2 ст. 20 ЗК України віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу.

### **Відповідно до ст. 107 ЗК України:**

1. Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.
2. 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.**
3. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

### **Згідно із ст. 118 ЗК України**

«1. 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.

**6. Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У заяві зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До заяви додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.**

**7. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає заяву у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку».**

Додати про зміну цільового призначення

**Вважаю, що зазначених вище вимог нормативних актів інженер-землевпорядник Ванек Олексій Дмитрович не дотримався, а його містять ознаки грубого порушення вимог нормативно-правових актів у сфері**

## землеустрою:

1. Технічна документація на земельні ділянки з кадастровими номерами 5610100000:01:024:0417, 5610100000:01:024:0416, 5610100000:01:024:0425 не відповідає встановленим вимогам до її змісту та складу, а пояснювальна записка не містить жодного обґрунтування підстав формування цих земельних ділянок без її поділу між співвласниками та без погодження із ними як землекористувачами.
2. Допущено порушення прав власників, виділених із житлового будинку нових об'єктів, та вимог ст.ст. 377 ЦК України, ст.ст. 107, 120 ЗК України - у зв'язку із поділом житлового будинку на вул. Соборній, 330 в м. Рівне земельна ділянка підлягала поділу між співвласниками житлового будинку пропорційно до розміру їх часток у праві власності на житловий будинок (ч.4 ст. 120 ЗК України в редакції станом на дату поділу житлового будинку 10.09.2021 р.) При цьому поділ земельної ділянки між співвласниками поділеного житлового будинку не проводився та згоди на такий поділ у співвласників та землекористувачів отримано не було, а на сформованій земельній ділянці з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417 до того ж знаходяться належні мені об'єкти нерухомого майна – частина житлового будинку та господарські будівлі (які відображені на Викопіюваннях з топоплану М 1:1000 який додається до усіх Технічних документацій).
3. Порушено процедуру виготовлення документації – сформовані інженером-землевпорядником Ванеком О.Д. земельні ділянки ніколи не перебувала у користуванні Логін Е.М. та Висоцької О.В., тому виготовлення документів із землеустрою мало відбуватися лише на підставі рішення Рівненської міської ради у формі дозволу на виготовлення Проекту землеустрою (ч.7 ст. 120 ЗК України), однак такого дозволу Рівненська міська рада не надавала і межі земельної ділянки, сформованої інженером-землевпорядником, із посадовими особами виконавчих органів Рівненської міської ради не погоджувалися.
4. Порушено процедуру погодження меж сформованих інженером-землевпорядником Ванеком О.Д. земельних ділянок (ст. 198 ЗК України).  
Я, власник суміжної нерухомості — виділених 36/100 частин житлового будинку на вул. Соборній, 330, яка має навіть спільні стіни, фундамент та дах із нерухомістю, належною як Логін Е.М. та Висоцькій О.В. та землекористувач земельної ділянки, на якій знаходиться належне мені нерухоме майно, однак межі земельної ділянки зі мною не погоджувалися, як не погоджувались вони із власником земельної ділянки – Рівненською міською радою.  
У Відомостях про встановлені межові знаки, не зазначені дійсні суміжні землекористувачі, у тому числі і я, Бондарук Н.О., і жодних актів прийому-передачі межових знаків на зберігання я не підписувала. Межові знаки не встановлені.
5. Внесено недостовірні відомості до ДЗК на підставі Технічної документації із землеустрою, які інженер-землевпорядник Ванек О.Д. вніс відомості про сформовані земельні ділянки, яким присвоєно кадастрові номери 5610100000:01:024:0416 та 5610100000:01:024:0425.
6. Інженер-землевпорядник Ванек О.Д. вніс до технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417 неправдиві

відомості про об'єкт нерухомості, про розмір фактичного користування, не зазначив на плані земельної ділянки належні мені господарські будівлі та належний мені житловий будинок, на які накладається незаконно сформована ним земельна ділянка площею 460 кв.м., з кадастровим номером - 5610100000:01:024:0417. В той час, як земельна ділянка, на якій розміщене нерухоме майно може бути передана тільки власнику такого майна відповідно до вимог ст.377 ЦК України, ст. 120 ЗК України.

7. Інженер-землевпорядник Ванек О.Д. при виготовленні Технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0425 порушив вимоги ст.ст. 20 ЗК України, 118 ЗК України без наявності правовстановлючого документа на право власності на гараж як самостійний об'єкт нерухомого а майна та без згоди власника земельної ділянки комунальної власності змінив її цільове призначення з коду КВЦПЗ 01.02 ( для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на код КВЦПЗ – 02.05. для будівництва індивідуальних гаражів.

Відповідно до ст. 116, 118, 122 ЗК України, розпорядження землями комунальної власності, у тому надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою належить до виключної компетенції власника земельної ділянки — Рівненської міської ради та 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 Рівненської міської ради міської ради про надання дозволу на виготовлення проектів землеустрою відсутні, земельна ділянка у користуванні Логін Е.М. та Висоцької О.В. і їх попередників не перебувала.

Таким чином, формування та державна реєстрація земельних ділянок не відповідає вимогам закону та порушує моє право власності на нерухоме майно та право на користування та приватизацію земельної ділянки, на якій розміщені належні мені об'єкти нерухомого майна, як суміжного землекористувача.

Інженер-землевпорядник, який формував кілька ділянок за рахунок земельної ділянки площею 1203 кв.в., на якій розташований первісний житловий будинок на вул. Соборній. 330 в м. Рівне, на моє переконання, не міг не знати і не бачити, що в межах даної земельної ділянки розташований належний мені житловий будинок та господарські будівлі, які не належали ні Логін Е.М., ні Висоцькій О.В., що я є законним землекористувачем земельної ділянки, однак він не відобразив на плані земельної ділянки ці господарські будівлі, а також фактично «обійшовший» мій житловий будинок по його стінах залишив мені у користування тільки 94 кв.м. (разом з будинком) земельної ділянки для обслуговування виділених 36/100 частин житлового будинку розташованого на земельній ділянці загальною площею 1203 кв.м. та перекривши мені вихід та виїзд на вулицю Соборну, не вказав мене суміжним землекористувачем та не погодив зі мною технічні документації.

Відповідно до ст. 65 Закону України «Про землеустрій», кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється у разі грубого порушення вимог нормативно-правових актів, стандартів, норм і правил у сфері

землеустрою.

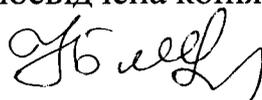
На підставі викладеного, керуючись ст.ст. 66, 68 Закону України «Про землеустрій»,—

ПРОШУ:

1. Прийняти цю скаргу до розгляду.
2. Здійснити перевірку дотримання вимог земельного законодавства інженером-землевпорядником Ванеком Олексієм Дмитровичем при розробці
  - 2.1. Технічної документації на замовлення Логін Емілії Михайлівни із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417
  - 2.2. Технічної документації на замовлення Логін Емілії Михайлівни із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 5610100000:01:024:0425 ( відомості щодо якої внесено до ДЗК 24.04.2025 р. , дата державної реєстрації 06.05.2025 р. )
  - 2.3 Технічної документації на замовлення Висоцької Ольги Веніамінівни із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 5610100000:01:024:0416.
3. За наслідком проведеної перевірки, звернутися до Держгеокадастру з поданням про анулювання кваліфікаційного сертифіката **016295** від 10.10.2024 р. інженера-землевпорядника Ванека Олексія Дмитровича за допущені ним порушення у сфері земельного законодавства при виготовленні технічної документації із землеустрою щодо земельних ділянок в м. Рівне, вул. Соборна, 330 з кадастровими номерами 5610100000:01:024:0417, 5610100000:01:024:0416 та 5610100000:01:024:0425.
4. Про прийняте рішення прошу повідомити мене на електронну адресу:
5. Прошу забезпечити участь мого представника – Курганської Олени Вікторівни у розгляді цієї скарги в режимі відеозв'язку на її електронну

Додатки: копія Технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417, Технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0416, Технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0425, копія Витягу від 20.09.2024 р., копія податкових повідомлень-рішень Бондарук Н.О. (2 шт.) копії квитанцій про сплату земельного податку – 2шт., , копія Довідки про відсутність заборгованості Бондарук Н.О., копія Висновку експерта №74/25 від 28.01.2026 р. – 77 арк., нотаріально посвідчена копія довіреності.

18 лютого 2026 року



Бондарук Н.О.

