



ДЕРЖАВНА СЛУЖБА УКРАЇНИ З ПИТАНЬ ГЕОДЕЗІЇ, КАРТОГРАФІЇ ТА КАДАСТРУ
Держгеокадастр

НАКАЗ

Київ

13.03.2026

№ 18/НА

**Про позбавлення (припинення дії)
кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника Карпуся С. А.**

Розглянувши подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника (далі – Кваліфікаційна комісія) від 05.03.2026 № 21-28-0.232-207/61-26-КФК про позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027), Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру встановила.

Закон України «Про землеустрій» (далі – Закон) визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Пунктом «г» частини першої статті 14 Закону встановлено, що до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою, належить, зокрема, утворення Кваліфікаційної комісії.

Згідно з Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09 грудня 2021 року № 1302), Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань приймає на підставі подання Кваліфікаційної комісії рішення про припинення дії (позбавлення), зупинення та поновлення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста.

Частиною дев'ятнадцятою статті 66 Закону унормовано, що дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника припиняється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, зокрема, за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 Закону.

Статтею 68 Закону визначено, що 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), зокрема, з 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.

На підставі подання Кваліфікаційної комісії про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, приймає відповідне рішення та повідомляє його письмово у двотижневий строк після надходження відповідного протоколу засідання Кваліфікаційної комісії.

Згідно із частиною третьою статті 66¹ Закону відомості про зупинення дії чи припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників у строк не пізніше ніж через три робочі дні після прийняття відповідного рішення про припинення дії (позбавлення) чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317 «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів», зареєстрований у Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 року за № 1582/37204 (далі – Порядок роботи Кваліфікаційної комісії), визначає основні засади роботи Кваліфікаційної комісії, процедуру видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, а також встановлює порядок розгляду письмових звернень щодо професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Згідно з пунктом 16 розділу III Порядку роботи Кваліфікаційної комісії рішення про зупинення дії, припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника приймаються Держгеокадастром відповідно до статей 61¹, 66 Закону.

Процедура підготовки та розгляду Кваліфікаційною комісією письмових звернень щодо професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників встановлена у розділі IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії.

На засіданні, яке відбулось 26.02.2026, Кваліфікаційною комісією розглянуто, зокрема, лист Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області (далі – Головне управління) від 27.01.2026 № 21-14-0.32-

378/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем Сергієм Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Головне управління також повідомляє про отримання листа від директора ТОВ «Крафтер МК» щодо відновлення у Державному земельному кадастрі державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002, що належить на праві оренди ТОВ «Крафтер МК» та ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД».

За даними Державного земельного кадастру, земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002, площею 0,3444 га, цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку), вид угідь – малоповерхова забудова, за адресою: м. Миколаїв, вул. Робоча, 2-а/5 в межах земельної ділянки по вул. Робоча, 2-а, зареєстрована у Державному земельному кадастрі 20.04.2016 на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Право власності на земельну ділянку зареєстровано за Миколаївською міською радою 11.10.2017.

Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що надійшли в порядку інформаційної взаємодії, право оренди на зазначену земельну ділянку зареєстровано за ТОВ «КРАФТЕР МК» та ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД» до 05.10.2032.

Відповідно до рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 «Про надання ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД» дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2-а та 2-а/5 у Заводському районі м. Миколаєва» сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем С. А. розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 площею 0,3444 га, яка надана в оренду (далі – технічна документація), на дві окремі земельні ділянки:

площею 0,2314 га – для обслуговування нежитлових приміщень з метою передачі в оренду ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД» за адресою: м. Миколаїв, вул. Робоча, 2-а;

площею 0,1130 га – для зарахування до земель комунальної власності з метою подальшої її передачі в оренду.

На підставі зазначеної технічної документації в Державному земельному кадастрі 30.12.2025 здійснено державну реєстрацію земельних ділянок:

з кадастровим номером 4810136300:01:008:0025 площею 0,2314 га, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (землі житлової та громадської забудови), вид угідь – під соціально-культурними об'єктами;

з кадастровим номером 4810136300:01:008:0024 площею 0,1130 га, для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (землі житлової та громадської забудови), вид угідь – малоповерхова забудова.

Матеріали зазначеної технічної документації не містять нотаріально засвідченої згоди користувачів земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 на поділ земельної ділянки, а отже, не відповідають вимогам абзацу другого частини шостої статті 79¹ Земельного кодексу України та статті 56 Закону.

Крім того, відповідно до вимог статті 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються, зокрема, такі відомості про земельні ділянки, як склад угідь.

Склад угідь земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 – малоповерхова забудова.

У новосформованих земельних ділянках склад угідь різний, а саме:

земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0025 представлена угіддями – під соціально-культурними об'єктами;

земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0024 представлена угіддями – малоповерхова забудова.

Зміна виду угідь земельної ділянки в межах однієї категорії цільового призначення земельної ділянки можлива на підставі документації з землеустрою та із врахуванням містобудівної документації. Підстави внесення до Державного земельного кадастру відомостей про угіддя земельної ділянки визначені частиною четвертою статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

З огляду на зазначене технічна документація щодо поділу земельної ділянки не належить до виду документацій із землеустрою, на підставі якої можна здійснити зміну виду угідь земельної ділянки в межах однієї категорії цільового призначення земельної ділянки відповідно до вимог статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

З метою розгляду скарги відповідно до вимог Закону України «Про адміністративну процедуру» сертифікованого інженера-землевпорядника Карпуся С. А. та зацікавлених осіб листами Кваліфікаційної комісії було повідомлено про надходження листа Головного управління, а також про можливість взяти участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії лист Головного управління був оприлюднений на офіційному вебсайті Держгеокадастру (за винятком персональних даних) за посиланням <https://land.gov.ua/zvernennya-shho-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-49/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. скористався своїм правом подати письмове пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку, а також брав участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

Під час розгляду скарги до Кваліфікаційної комісії від виконавчого комітету Миколаївської міської ради надійшов лист від 19.02.2026 № 4326/02.02.01-40/12/3/26, у якому повідомлено, що на підставі заяви ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» Миколаївською міською радою прийнято рішення від 31.07.2025 № 46/84 «Про надання ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2А та 2А/5 у Заводському районі м. Миколаєва».

Відповідно до статей 12 та 122 Земельного кодексу України міські ради здійснюють розпорядження землями комунальної власності в межах населених пунктів.

Згідно зі статтею 56 Закону та статтею 186 Земельного кодексу України розроблена документація із землеустрою підлягає погодженню та затвердженню відповідним органом місцевого самоврядування шляхом прийняття окремого рішення.

Таким чином, рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою є самостійним правовим актом та не є рішенням про її затвердження. Правові наслідки затвердження документації виникають виключно після прийняття відповідного рішення про її затвердження.

Станом на дату підготовки листа Миколаївською міською радою рішення щодо затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу зазначеної земельної ділянки не приймалося. Інших рішень щодо порушеного у листі Головного управління питання міською радою не ухвалювалося.

Кваліфікаційною комісією у ході розгляду листа Головного управління 24.02.2026 отримано письмові пояснення від сертифікованого інженера-землевпорядника Карпуся С. А., у яких він інформує, що не погоджується з інформацією, викладеною Головним управлінням, та зазначає, що стаття 28 Закону України «Про землеустрій» передбачає, що розробник документації із землеустрою зобов'язаний 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.

Пункт «а» статті 22 Закону України «Про землеустрій» визначає, що підставою проведення землеустрою є рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою.

04.10.2025 до сертифікованого інженера-землевпорядника Карпуся С. А. звернувся голова правління ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» Перстеньков К. В. із заявою щодо виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, яка передана в оренду, площею 0,3444 га за адресою: м. Миколаїв, Заводський р-н, вул. Робоча, 2-А.

До заяви долучено рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84, відповідно до пункту 1 якого ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» надано дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, яка передана в оренду згідно з договором оренди землі від 11.02.2014 № 10011, площею 0,3444 га (кадастровий номер

4810136300:01:008:0002), з цільовим призначенням 03.10 – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, на дві земельні ділянки площею 0,2314 га – для обслуговування нежитлових приміщень з метою передачі в оренду ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» за адресою: м. Миколаїв, Заводський район, вул. Робоча, 2-А та площею 0,1130 га – для подальшої її передачі в оренду ТОВ «Крафтер МК» за адресою: м. Миколаїв, Заводський район, вул. Робоча, 2-А/5.

Пунктом 2 зазначеного рішення ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» зобов'язано замовити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки (кадастровий номер 4810136300:01:008:0002) площею 0,3444 га та подати її до департаменту з надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради.

Відповідно до частини першої статті 56 Закону технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Водночас сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. у наданих поясненнях зазначає, що підставою для розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки слугувало рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84. До документів, на підставі яких було прийняте зазначене рішення міської ради, долучений план поділу земельної ділянки площею 3444,00 кв. м, погоджений директором ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» Перстеньковим К. В. та директором ТОВ «Крафтер МК» Дороховим С. Г., на якому зазначено у графічному та текстовому вигляді, що земельна ділянка площею 0,2314 га залишається в оренді ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд», а земельна ділянка площею 0,1130 га – в оренді ТОВ «Крафтер МК».

Частиною другою статі 56 Закону встановлено, що 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.

Склад технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 площею 0,3444 га відповідав вищезазначеним вимогам Закону.

Карпусь С. А. звертає увагу, що згідно із частиною третьою статті 25 Закону України «Про землеустрій» види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно цим Законом.

Тобто лише Законом визначений чіткий склад технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки. Включення інших документів або їх долучення не належить до переліку зобов'язань, які покладаються на сертифікованого інженера-землевпорядника під час підготовки документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Крім того, сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. інформує, що пункт «е» частини другої статті 56 Закону, який передбачав наявність у складі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок нотаріально посвідчену згоду на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні), виключено зі складу цієї статті Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин».

Згідно із частиною п'ятою статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» перевірку відповідності документів вимогам законодавства здійснює державний кадастровий реєстратор, який за результатами такої перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. зазначає, що відповідно до частини шостої статті 79¹ Земельного кодексу України, частини першої статті 56 Закону та частини п'ятої статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» обов'язок перевірки документального підтвердження надання згоди щодо поділу земельної ділянки зі сторони землекористувача не належить до кола обов'язків сертифікованого інженера-землевпорядника.

Також він зауважує, що розроблену ним технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки перевірено на відповідність вимогам земельного законодавства відділом № 2 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області, який 30.12.2025 підтвердив відповідність розробленої документації вимогам чинного земельного законодавства і зареєстрував у Державному земельному кадастрі відомості про сформовані у результаті поділу земельні ділянки з кадастровими номерами 4810136300:01:008:0024 та 4810136300:01:008:0025.

Тому вимогу Головного управління про включення до складу технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки нотаріально засвідченої згоди ТОВ «Крафтер МК» (згоду ТОВ «Крафтер МК надано, але не посвідчену нотаріально) сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. вважає такою, що не відповідає вищезазначеним обставинам.

Щодо вказаного в листі Головного управління твердження, що технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки не належить до

виду документацій із землеустрою, на підставі якої можлива зміна угідь земельної ділянки, сертифікований інженер-землевпорядник Карпусь С. А. зазначає, що відповідно до частини 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про угіддя земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру, зокрема, на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, щодо земельних ділянок, які формуються.

Частина друга статті 79¹ Земельного кодексу України визначає, що формування земельних ділянок здійснюється шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

Перед початком розробки зазначеної технічної документації Карпусем С. А. було опрацьовано вихідні дані, внесені до Державного земельного кадастру, щодо земельної ділянки, яка підлягала поділу, і виявлено такі розбіжності.

Земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 з цільовим призначенням відповідно до класифікатора видів цільового призначення земель відносилась до земель для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку, код згідно з КВЦПЗ – 03.10, а за складом земельних угідь відповідно до класифікації видів земельних угідь – малоповерхова забудова, код згідно з КВЗУ – 007.01.

Пунктом 1 статті 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачено, що відомості про об'єкти Державного земельного кадастру під час внесення їх до Державного земельного кадастру мають відповідати існуючим характеристикам об'єктів у натурі (на місцевості), визначеним з точністю відповідно до норм та правил, технічних регламентів.

Враховуючи, той факт, що вид угідь «малоповерхова забудова» (код 007.01) належить до групи «землі під житловою забудовою» (код 007.00), що відповідає іншому цільовому використанню згідно з КВЦПЗ і суперечить фактичному складу угідь при цільовому використанні згідно з КВЦПЗ: 03.10, було прийнято рішення відповідно до частини 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та частини 2 статті 79¹ Земельного кодексу України актуалізувати дані про вид земельних угідь і вказати їх фактичний склад. Саме тому за складом земельних угідь відповідно до КВЗУ ділянки було визначено, як вид угідь «землі під соціально-культурними об'єктами», код згідно з КВЗУ: 008.03.

Водночас до Кваліфікаційної комісії надійшов лист ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» від 24.02.2026 № 24.02, у якому зазначається, що згідно з умовами договору оренди землі від 01.07.2004 ВАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» прийняло із співвласниками будівлі площею 3444,00 кв. м у користування на 10 років землі комунальної власності (без кадастрового номера) за адресою: вул. Робоча, 2-а, м. Миколаїв з визначенням ідеальної частки товариства у розмірі 369/1000, що становило 2993,00 кв. м, для обслуговування адміністративної багатоповерхової будівлі.

Також у своєму листі ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» повідомляє, що у 2007 році 63/1000 частки нерухомого майна в адмінбудівлі по

вул. Робоча, 2-а було відчужено та 05.11.2011 зареєстровано площу 379,1 кв. м за адресою вул. Робоча, 2-А/5.

Згідно з Генеральним планом забудови м. Миколаєва від 18.06.2009 зазначена земельна ділянка відноситься до території «громадської забудови існуючого стану проектні та проектно-дослідні інститути».

Відповідно до довідки Управління Держкомзему у місті Миколаєві від 10.11.2009 № 1475 земельна ділянка по вул. Робоча, 2-А та 2-а/3 площею 3444,00 кв. м отримала кадастровий номер 4810136300:01:008:0002 та категорію земель «Ж» – іншого користування, а ідеальна частка ВАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» була визначена як 936/1000, або 3224,00 кв. м.

За договором оренди землі від 16.11.2009 № 7136 ВАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» зі співвласниками прийняла зазначену площу, без зазначення кадастрового номера земельної ділянки, в землекористування на строк до 10 років.

Однак згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.03.2013 № НВ-48700075482013 земельна ділянка комунальної власності по вул. Робоча, 2-А в м. Миколаєві, площею 3444,00 кв. м, мала кадастровий номер 4810136300:01:008:0017 та категорію земель «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення».

ПАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» із співвласниками майна орендувало саме цю земельну ділянку згідно договору оренди, укладеним з Миколаївською міською радою, від 11.02.2014 № 10011 з визначенням ідеальної частки Товариства для обслуговування нежитлових приміщень у розмірі 873/1000, що становило 3007,00 кв. м, терміном до 11.02.2019.

Згідно з довідкою КП «Миколаївське міське бюро технічної інвентаризації» від 02.07.2014 № 2-524 за співвласником нерухомого майна по вул. Робоча, 2-а Реутенком О. О. рахувалась 63/1000 частина, або 379,1 кв. м площі будівлі.

Усі землекористувачі 21.07.2014 за участю інженера-геодезиста ПП ММЗКЦ узгодили порядок користування земельною ділянкою площею 3444,00 кв. м по вул. Робоча, 2-а, у тому числі:

землекористування Реутенка О. О. 294/1000 частки, або 1012,00 кв. м;

землекористування ПАТ «БФ» Миколаївбуд» із співвласниками нерухомості 706/1000 частки, або 2432,00 кв. м.

Це підтверджено розрахунком ідеальних часток земельної ділянки, що перебуває у спільному користуванні співвласників майна по вул. Робочій, 2-а, від 10.12.2015.

25.03.2013 земельна ділянка площею 0,2432 га зареєстрована в Державному земельному кадастрі за кадастровим номером 4810136300:01:008:0023, для обслуговування адмінбудівлі по вул. Робоча, 2-А. З 13.02.2014 ця земельна ділянка обліковується за орендарем ПАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд».

21.10.2014 ПАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» отримано свідоцтво про право приватної власності на нежитлові приміщення площею 4844,40 кв. м по вул. Робоча, 2-А.

20.04.2016 земельна ділянка площею 0,3444 га зареєстрована в Державному земельному кадастрі з кадастровим номером 4810136300:01008:0002, для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робоча, 2-а/5 в межах земельної ділянки по вул. Робоча, 2-А.

17.05.2016 адмінбудівлю площею 379,10 кв. м було продано Реутенком О. О. у спільну часткову власність трьом засновникам ТОВ «Крафтер МК», яке зареєстровано як юридична особа 22.07.2016 по вул. Робоча, 2-а/5. Зазначене майно 16.08.2016 зареєстроване за ТОВ «Крафтер МК».

Рішенням Миколаївської міської ради від 27.07.2017 № 23/24 ідеальна частка 63/1000, частина в нерухомому майні по вул. Робоча, 2-а, переноситься як ідеальна частка ТОВ «Крафтер МК» для обслуговування нежитлового приміщення по вул. Робоча, 2-а/5 і становить 217,00 кв. м, що і було закріплено в договорі оренди землі останнього від 05.10.2017 № 11447 в межах земельної ділянки 3444,00 кв. м по вул. Робоча 2-А, кадастровий номер 4810136300:01:008:0002, строком до 05.10.2022 (незважаючи на розбіжності в кадастрових номерах, фактичне землекористування, неодноразові звернення і скарги, відсутність узгодження ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд»).

Договором про зміни від 31.12.2024 № 241-24 строк оренди продовжений до 05.10.2032, ідеальна частка не змінена. Фактично збудована будівля по вул. Робоча, 2-а/5 уже не має нічого спільного з адмінбудівлею по вул. Робочій, 2-А, має набагато більшу площу та окрему адресу.

ТОВ «Крафтер МК» понад 10 років користується земельною ділянкою площею до 1250,00 кв. м земель міської громади та орендаря ПрАТ «БФ «Миколаївбуд», без сплати орендної плати та відшкодувань, незважаючи на багаторазові звернення до порушника і місцевої влади.

У зв'язку із закінченням строку дії договору оренди № 10011 ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» направив клопотання від 06.02.2019 вих. № 18/01 про поновлення цього договору на узгоджених умовах або укладення нового договору оренди з урахуванням узгодженого плану розподілу земельної ділянки 3444,00 кв. м суміжними орендарями: ПрАТ БФ «Миколаївбуд» – 2314,00 кв. м, ТОВ «Крафтер МК» – 1130 кв. м.

У зв'язку із затягуванням розгляду клопотання про продовження договору оренди Господарський суд Миколаївської області рішенням від 07.11.2019 № 8564832 визнав додаткову угоду про поновлення договору оренди на той самий строк і на тих самих умовах укладеною. Таким чином, строк дії договору оренди земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0017 продовжений до 11.02.2024.

16.12.2019 Головне управління повідомило, що земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0017 у відомостях Державного земельного кадастру не обліковується. Однак договір оренди земельної ділянки з таким кадастровим номером продовжував діяти.

27.01.2025 укладено договір № 06-25 про зміни до договору оренди землі від 11.02.2014 № 10011, де земельна ділянка площею 3444,00 кв. м вже має

кадастровий номер 4810136300:01:008:0002 і ідеальну частку ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» у ній, а саме – 873/1000, що становить 3007 кв. м.

Строк оренди встановлений до 11.02.2034. Таким чином, за двома договорами оренди розподілено не 3444,00 кв. м комунальної власності, а 3224,00 кв. м, що не відповідає дійсності.

У зв'язку з відокремленістю знаходження нерухомого майна ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» і ТОВ «Крафтер МК», зміною його площі, реєстрації за окремими адресами з 2019 року порушено питання про поділ земельної ділянки площею 3444,00 кв. м між землекористувачами в межах взаємно погоджених сторонами площ. Документація довгий час розглядається у відповідних органах.

Рішенням Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 надано право на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, кадастровий номер 4810136300:01:008:0002, площею 3444,00 кв. м в орієнтованих розмірах:

2314,00 кв. м – для подальшої передачі в оренду ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робоча, 2-А;

1130,00 кв. м – для передачі в оренду ТОВ «Крафтер МК» для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робоча, 2-А/5.

ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» виконало рішення Миколаївської міської ради та замовило технічну документацію із землеустрою щодо поділу вищенаведеної земельної ділянки, яку виготовив ФОП Карпусь С. А. На підставі технічної документації в Державному земельному кадастрі скасовано кадастровий номер земельної ділянки 4810136300:01:008:0002 і зареєстровано земельну ділянку площею 0,2314 га з наданням кадастрового номера 4810136300:01:008:0025, за адресою вул. Робоча, 2-а та земельна ділянка площею 0,1130 га, кадастровий номер 4810136300:01:008:0024, по вул. Робоча, 2-а/5.

ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» щодо скарги ТОВ «Крафтер МК» повідомляє, що станом на цей час кадастрові номери 4810136300:01:008:0017 і 4810136300:01:008:0002 земельної ділянки площею 0,3444 га скасовані. Надання різних кадастрових номерів одній і тій земельній ділянці викликало непорозуміння землекористувачів. Однак вини ФОП Карпусь С. А. у цьому немає.

Перенесення меж земельної ділянки на місцевість було здійснено у 2014 році, що підтверджено відповідним актом. На жаль, в подальшому в процесі будівництва пивбару ТОВ «Крафтер МК» межові знаки були знищені.

Керівництво ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» неодноразово письмово зверталось до керівництва ТОВ «Крафтер МК» з питань усунення порушень будівництва, незаконного зайняття і захламленості орендованої земельної ділянки, відшкодування завданих збитків. Порядок користування земельною ділянкою по вул. Робоча, 2-А був погоджений всіма землекористувачами 21.07.2014, у тому числі Реутенком О. О., в розмірі 1012 кв. м. Розподіл земельної ділянки між спірними сторонами погоджений у 2019 році за підписами керівників завірених печатками підприємств. Вимога нотаріального засвідчення підписів на такій угоді з'явилася тільки після прийняття Закону України від 28.04.2021 № 1423-ІХ.

Рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 «Про надання ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД» дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2-а та 2-а/5 у Заводському районі м. Миколаєва», у якому визнано таке узгодження дійсним, ТОВ «Крафтер МК» не оскаржувалось.

Щодо складу угідь земельної ділянки площею 0,3444 га ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» зазначає, що з 2004 року ця земельна ділянка надавалась для обслуговування адміністративної багатоповерхової будівлі по вул. Робоча, 2-А, категорія земель – «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення».

З 2014 року – це «землі змішаного використання». У тому, що при наданні цій земельній ділянці кадастрового номера 4810136300:01:008:0002 виник склад всієї площі землі «малоповерхова забудова», вини ФОП Карпусь С. А. немає.

Згідно з витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.12.2025 категорія земель обох розділених ділянок – «землі житлової та громадської забудови», і це повинно бути враховано при укладенні нових договорів оренди землі.

Мотиви, з яких ухвалено рішення

Розглянувши матеріали скарги, додатки до скарги, інформацію, що надійшла від зацікавлених осіб та від сертифікованого інженера-землевпорядника, відомості Державного земельного кадастру та копію технічної документації із землеустрою, встановлено таке.

Технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2-а та 2-а/5 у Заводському районі м. Миколаєва розроблено ФОП Карпусем С. А. на підставі рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 «Про надання ПрАТ «БУДІВЕЛЬНА ФІРМА «МИКОЛАЇВБУД» дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2-а та 2-а/5 у Заводському районі м. Миколаєва», заяви землекористувача та договору на виконання робіт із землеустрою від 04.10.2025 № 15/10.

Цією документацією передбачено поділ земельної ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002.

На підставі розробленої технічної документації у програмному забезпеченні Державного земельного кадастру 30.12.2025 здійснено реєстрацію двох земельних ділянок:

з кадастровим номером 4810136300:01:008:0025 площею 0,2314 га – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (землі житлової та громадської забудови), вид угідь – під соціально-культурними об'єктами. Право власності зареєстровано за Миколаївською міською радою, дата державної реєстрації речового права 28.01.2026;

з кадастровим номером 4810136300:01:008:0024 площею 0,1130 га – для будівництва та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку (землі житлової та громадської забудови), вид угідь – малоповерхова забудова. Право власності зареєстровано за Миколаївською міською радою, дата державної реєстрації речового права 28.01.2026.

До 30.12.2025 у програмному забезпеченні Державного земельного кадастру були наявні відомості про земельну ділянку з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002, яка розташована за адресою: Миколаївська область, м. Миколаїв, вулиця Робоча, 2-а/5, в межах земельної ділянки по вул. Робоча, 2-а, площа 0,3444 га, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид цільового призначення 03.10 – для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отримання прибутку), угіддя – малоповерхова забудова, дата державної реєстрації земельної ділянки 20.04.2016. Право власності зареєстровано за Миколаївською міською радою, дата державної реєстрації речового права 11.10.2017. Зареєстровано право оренди земельної ділянки за ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» (дата реєстрації речового права 11.02.2014, термін оренди – 20 років), а також зареєстровано право оренди за ТОВ «Крафтер МК» (дата реєстрації речового права 05.10.2017, термін оренди – 15 років).

Згідно із статтею 56 Закону технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок.

Відповідно до частини шостої статті 79¹ Земельного кодексу України формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у заставі, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Поділ, об'єднання земельної ділянки, що перебуває у користуванні, здійснюється за згодою землекористувача, заставодержателя. Справжність підпису на такій згоді засвідчується нотаріально.

Земельні ділянки можуть бути об'єднані, якщо вони мають однакове цільове призначення. У разі поділу земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок сформовані земельні ділянки зберігають своє цільове призначення.

За результатами розгляду листа та наявних матеріалів встановлено, що розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем С. А. технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2-а та 2-а/5 у

Заводському районі м. Миколаєва не містить у своєму складі нотаріально засвідчену згоду орендаря земельної ділянки.

Також вищезазначеною технічною документацією було змінено склад угідь. Поділена земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 мала вид угідь – малоповерхова забудова, а у новосформованих земельних ділянок склад угідь змінений, а саме:

земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0025, вид угідь – під соціально-культурними об'єктами;

земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0024, вид угідь – малоповерхова забудова.

Відповідно до вимог статті 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються, зокрема, такі відомості про земельні ділянки, як склад угідь, із зазначенням контурів.

Зміна виду угідь земельної ділянки в межах однієї категорії цільового призначення земельної ділянки можлива на підставі документації із землеустрою та з урахуванням містобудівної документації. Підстави внесення до Державного земельного кадастру відомостей про угіддя земельної ділянки передбачені частиною четвертою статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

З урахуванням зазначеного сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем С. А. технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 79¹ Земельного кодексу України, статті 15 та пункту 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр», що призвело до порушення прав та законних інтересів користувача земельної ділянки, а саме ТОВ «Крафтер МК».

З огляду на наведене та відповідно до статті 17² Земельного кодексу України, статті 61 Закону України «Про адміністративну процедуру», статті 19¹, частини дев'ятнадцятої статті 66, частини третьої статті 66¹, статті 68 Закону України «Про землеустрій», пункту 16 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 «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 грудня 2021 року за № 1582/37204, Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 09 грудня 2021 року № 1302), на підставі подання Кваліфікаційної комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника від 05.03.2025 № 21-28-0.232-207/61-26-КФК

НАКАЗУЮ:

1. Позбавити (припинити дію) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027).

2. Встановити, що цей наказ набирає чинності з дня доведення його до відома Карпуся Сергія Анатолійовича.

3. Управлінню сертифікації:

надіслати протягом трьох робочих днів із дня видання цього наказу копію наказу до Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області;

забезпечити протягом трьох робочих днів із дня видання цього наказу виконання пункту 2 цього наказу в порядку, визначеному Законом України «Про адміністративну процедуру»;

повідомити інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича про припинення дії кваліфікаційного сертифіката у визначений законодавством строк;

не пізніше ніж через три робочі дні із дня видання цього наказу внести відомості про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027) до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

4. Цей наказ може бути оскаржений до адміністративного суду в порядку та у строки, встановлені Кодексом адміністративного судочинства України. Відповідно до частини четвертої статті 150 зазначеного Кодексу оскарження цього наказу не зупиняє його дію, якщо суд не застосував відповідні заходи забезпечення позову.

5. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Голови Ярослава Штикера.

Голова

Дмитро МАКАРЕНКО