

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

---

Протокол засідання № 2

26.02.2026

м. Київ

Присутні члени  
Кваліфікаційної комісії:

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

Відсутні члени  
Кваліфікаційної комісії:

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 громадської організації «Українська природоохоронна група» № 68/2026 від 27.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Лагутою Дмитром Сергійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.08.2020 № 014454);

2. Скарга Дніпропетровської обласної прокуратури № 31/1-158ВИХ-26 від 23.02.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Зленко Дар'єю Олександрівною (кваліфікаційний сертифікат від 21.06.2013 № 011109);

3. Скарга Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області № 01/01-33/294 від 27.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Ковальовим Максимом Семеновичем (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 № 014627);

4. Лист Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 26.01.2026 № 21-6-0.221-324/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Денисом Ігоровичем (кваліфікаційний сертифікат від 07.02.2023 № 016303);

5. Лист Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області від 27.01.2026 № 21-14-0.32-378/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем Сергієм Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2023 № 002027);

6. Скарга Желудько Віталія Васильовича від 16.01.2026 щодо порушення сертифікованими інженерами-землевпорядниками Боклагом Валентином Вікторовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000679) та Боклаг Валентиною Андріївною (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000678);

7. Скарга Роспопіна Валерія Юрійовича від 13.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитруком Сергієм Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 29.11.2013 № 012015);

8. Скарга Головка Володимира Юрійовича від 02.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Штефаном Олександром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 № 001671);

9. Скарга Стрийського районного Управління поліції відділення № 3 Головного Управління національної поліції у Львівській області від 21.01.2026 № 18988-2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитрів Ганною Андріївною (кваліфікаційний сертифікат від 22.06.2022 № 014876);

10. Скарга Кабана Олександра Миколайовича від 16.12.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Замулою Олегом Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 13.09.2013 №010912);

11. Скарга Бондарук Наталії Олександрівни від 06.02.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Приймачком Сергієм Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645);

12. Скарга гр. Юсупова Юрія Карімовича, в особі представника адвоката АБ «Пухира Павла Володимировича» – Пухира Павла Володимировича, від 06.02.2026 № 2/6 на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987);

13. Лист Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області від 09.02.2026 № 21-24-0.41-481/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Кирилюком Юрієм Васильовичем (кваліфікаційний сертифікат від 07.05.2015 № 013006);

14. Скарга адвоката Кузьменюк-Волошиної Наталії Михайлівни від 13.02.2025 в інтересах Трофимчука Івана Никифоровича щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Куришком Віктором Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 001252);

15. 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).

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

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

Пропозиція поставлена на голосування: затвердити порядок денний.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 19;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав 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 8 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.	Дорошко Денис Русланович

2.	Баранов Юрій Леонідович
3.	Копець Ірина Віталіївна
4.	Кульчицька Тамара Олександрівна
5.	Лісогор Марина Анатоліївна
6.	Танцура Любов Василівна
7.	Шкриль Анастасія Петрівна

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.	Салаєва Вікторія Володимирівна	Відсутні рекомендації керівника стажування

Пропозиція поставлена на голосування: затвердити зазначені списки.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 19;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав 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 громадської організації «Українська природоохоронна група» № 68/2026 від 27.01.2026 щодо порушення

сертифікованим інженером-землевпорядником Лагутою Дмитром Сергійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.08.2020 №014454) законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

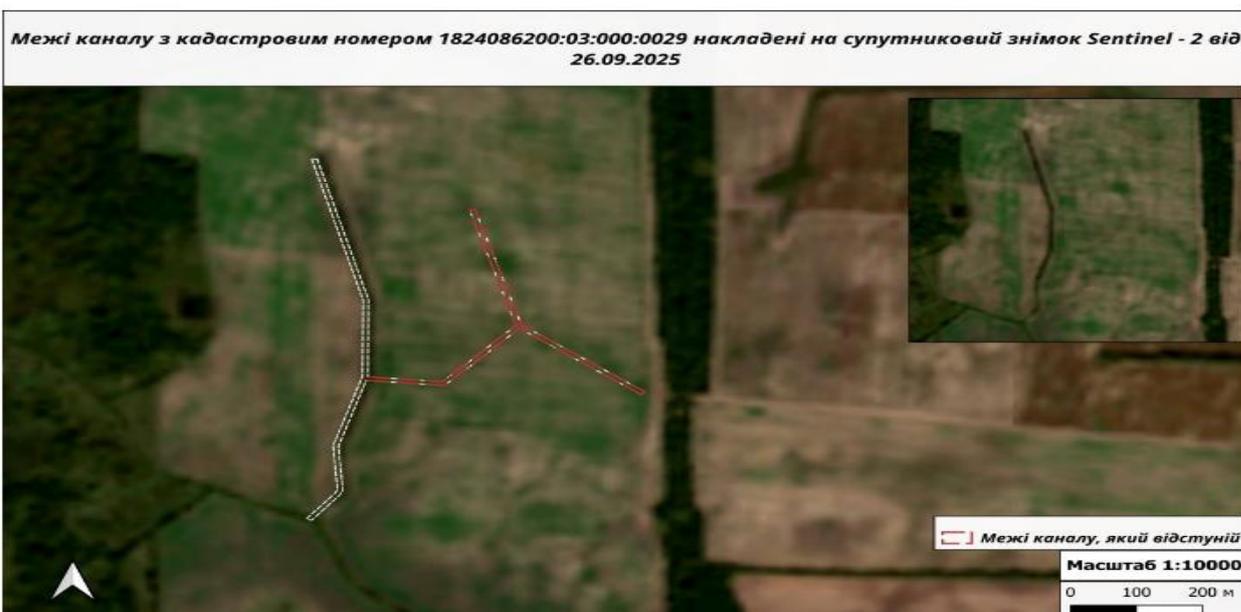
Відповідно до пункту 5 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27.10.2021 № 317, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 07 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-49/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Лагута Д. 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.**

В межах Житомирської області, Новоград-Волинського району, Бронниківської сільської територіальної громади було виявлено, що сертифікованим інженером-землевпорядником Лагутою Дмитром Сергійовичем (сертифікат № 014454 від 03.08.2020) підготовлено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки з кадастровим номером 1824086200:03:000:0029, цільове призначення якої визначено як 10.04 - для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами. Водночас за результатами виїзного обстеження встановлено, що Частина зазначеного каналу фактично відсутня, що також підтверджується аналізом супутникових знімків.



Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 року

№ 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України», зокрема пункту 22 Порядку інвентаризації земель, під час виконання проєктно-вишукувальних робіт на робочому інвентаризаційному плані мають зазначатися межі меліоративних мереж або їх складових частин, отримані за результатами топографо-геодезичних робіт, а також відомості про фактичне використання земель на момент проведення інвентаризації.

У даному випадку під час інвентаризації земельної ділянки з кадастровим номером 1824086200:03:000:0029 до її складу було включено частину меліоративного каналу, яка станом на момент проведення інвентаризації у 2024 році фактично не існувала, що підтверджується даними супутникового знімку. Таким чином, відомості, відображені в технічній документації із землеустрою, не відповідають фактичному стану території, що суперечить вимогам пункту 22 Порядку проведення інвентаризації земель.



*Дані супутникового зондування Sentinel – 2 від 24.09.2026 року.*

Також відповідно до пункту 7 вищезгаданої постанови наголошує, що вихідними даними для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок є, зокрема, матеріали дистанційного зондування землі.

Така ситуація є проблемною з огляду на те, що реєстрація земельної ділянки як водогосподарського об'єкта за відсутності фактичного каналу свідчить про невідповідність даних землеустрою реальному стану території. Це створює ризики неправомірного обмеження використання земель, спотворення відомостей Державного земельного кадастру, що також може бути використано для легалізації іншого, нецільового землекористування. Крім того, відсутність реально функціонуючого меліоративного каналу нівелює його водорегулююче призначення та може мати негативні наслідки для гідрологічного режиму прилеглих земель.

У зв'язку з викладеним просять здійснити перевірку законності розроблення та затвердження технічної документації із землеустрою щодо земельної ділянки з кадастровим номером 1824086200:03:000:0029. У разі підтвердження фактів

невідповідності відомостей, внесених до документації із землеустрою та Державного земельного кадастру, фактичному стану території, а також порушення вимог земельного законодавства, просять розглянути питання щодо позбавлення кваліфікаційного сертифіката відповідно до статті 68 Закону України «Про землеустрій» сертифікованого інженера-землевпорядника Лагути Дмитра Сергійовича, який підготував технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації зазначеної земельної ділянки за відсутності в натурі частини каналу.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення.**

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.

Порядок проведення інвентаризації земель затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до пункту 7 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476, вихідними даними для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок є:

матеріали з Державного фонду документації із землеустрою;

відомості з Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою;

містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;

планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани, складені за результатами виконання робіт відповідно до Угоди про позику (Проект «Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру») між Україною та Міжнародним банком реконструкції та розвитку від 17 жовтня 2003 р., ратифікованої Законом України від 15 червня 2004 р. № 1776-IV, крім проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок;

відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;

наказ Держгеокадастру або територіального органу Держгеокадастру (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок);

графічні матеріали відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України, на яких зазначено місце проведення робіт з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель, орієнтовну площу та кадастровий номер суміжної земельної ділянки (у разі проведення державної інвентаризації земель та земельних ділянок);

відомості про меліоративну мережу або її складову частину (складові частини), надані замовником документації із землеустрою та/або Держрибагентством.

Під час проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок можуть використовуватися матеріали дистанційного зондування землі, лісовпорядкування, проекти створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі, проектної документації на будівництво меліоративної мережі.

Земельна ділянка з кадастровим номером 1824086200:03:000:0029 сформована на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель водного фонду державної власності загальною площею 161,22 га Басейнового управління водних ресурсів річки Прип'ять для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами (10.04.) Житомирська область, Звягельський район, на території Брониківської сільської територіальної громади.

У складі зазначеної документації є:

1. Розпорядження Звягельської районної військової адміністрації Житомирської області від 29.07.2024 № 119 «Про проведення інвентаризації земель державної власності»;

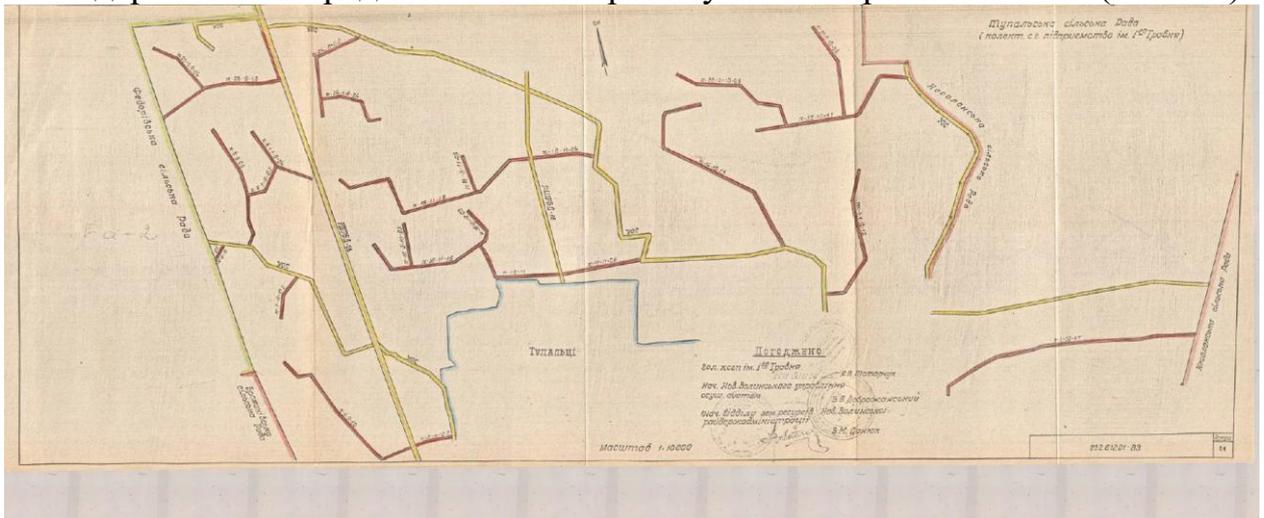
2. Наказ Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 30.07.2024 № 2 «Про проведення інвентаризації земель державної власності»;

3. Лист Басейнового управління водних ресурсів річки Прип'ять Державного агентства водних ресурсів України від 25.11.2024 №1-1314 в якому повідомлено, що на території Звягельського району Житомирської області розташовані меліоративні мережі, а саме міжгосподарські меліоративні канали, які відносяться до об'єктів державної власності та перебувають на балансі управління;

4. Технічний звіт по передачі в натурі 784,40 га земель, зайнятих осушувальними меліоративними каналами та двосторонніми однометровими захисними смугами вздовж них, в постійне користування Новоград-Волинському управлінню осушувальних систем із землекористувань господарства Новоград-Волинського району Житомирської області (книга 1);

5. Технічний звіт по передачі в натурі 784,40 га земель, зайнятих осушувальними меліоративними каналами та двосторонніми однометровими захисними смугами вздовж них, в постійне користування Новоград-

Волинському управлінню осушувальних систем із землекористувань господарства Новоград-Волинського району Житомирської області (книга 2).



Відповідно до картографічної основи Державного земельного кадастру, порталу НІГД та Google-Earth

Словна - Карта 1824086200:03:000:0029 Ділянка Шукати

**Інформація**

50 608666998, 27 857083394 (УСК 2000)  
50 008502665, 27 855395687 (WGS84)

Броніківська громада [детально](#)  
Новоград-Волинський район [детально](#)  
Житомирська область

Висота над рівнем моря: 222.00 м

Кадастровий номер: 1824086200:03:000:0029

Категорія: Землі водного фонду

Призначення: 10.04 Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами

Власність: Не визначено

Площа: 1.2853га

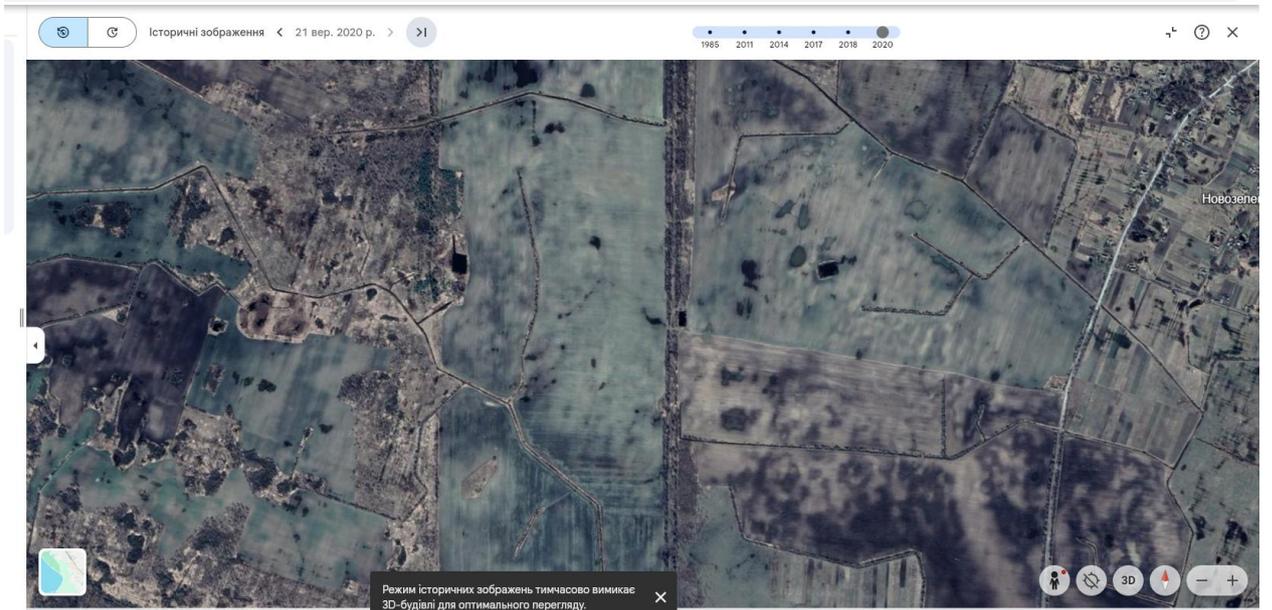
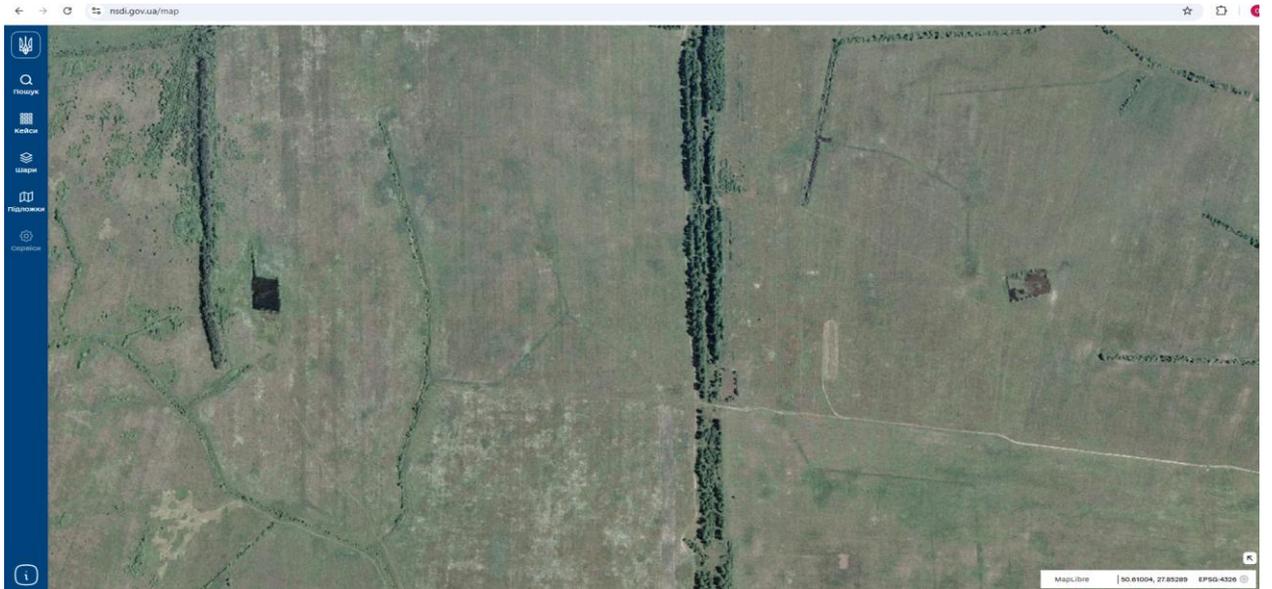
**Сервіси**

- > Пункти незламності
- > Перевірити земельну ділянку
- > Інформація про ґрунти
- > Соціальні об'єкти
- > Природоохоронні об'єкти та території

Носенди

Снимок екрана скопійовано в буфер обміну  
Автоматично створюється в папці снимок екрана.

Разметка и общий доступ



*Від сертифікованого інженера-землевпорядника Лагути Д. С. надійшло заперечення в якому зазначено наступне:*

«Мною, сертифікованим інженером - землевпорядником Лагутою Дмитром Сергійовичем (кваліфікаційний сертифікат № 014454 від 03.08.2020 року) було розроблено «Технічну документацію щодо інвентаризації земель водного фонду державної власності загальною площею 161,22 га БАСЕЙНОВОГО УПРАВЛІННЯ ВОДНИХ РЕСУРСІВ РІЧКИ ПРИП'ЯТЬ для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами (10.04) Житомирська область, Звягельський район на території Брониківської сільської територіальної громади» на підставі наступних документів:

1. Договір виконання робіт № 68-г від 26.09.2024 року між Головним управлінням Держгеокадастру у Житомирській області та ФОП Лагута Д. С.;
2. Наказ Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області № 2 від 30.07.2024 року;
3. Рішення органу виконавчої влади (Звягельська районна державна адміністрація) № 119 від 29.07.2024 року;

Вихідними матеріалами слугували:

1. «Технічний звіт по передачі в натурі 784,4 га земель, зайнятих осушувальними меліоративними каналами та двосторонніми односторонніми захисними вздовж них, в постійне користування Новоград - Волинському управлінню осушувальних систем із земель господарства Новоград-Волинського району Житомирської області»

2. Лист від Басейнового управління водних ресурсів річки Прип'ять №1-1314 від 25.11.2024, з інформацією про перелік і протяжність міжгосподарських меліоративних каналів.

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок проведення інвентаризації земель» від 05.06.2019 року № 476 інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх 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.

Державна інвентаризація земель та земельних ділянок - інвентаризація земель, яка проводиться з метою формування земельних ділянок усіх форм власності, визначення їх угідь та у разі потреби віднесення таких земельних ділянок до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру.

Інвентаризація земель, державна інвентаризація земель та земельних ділянок проводиться з урахуванням принципів плановості, достовірності та повноти даних, послідовності і стандартності процедур, доступності

використання інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх оброблення.

Під час проведення інвентаризації земель державної власності було здійснено проектно-вишукувальні роботи та складено матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування, що містяться у документації із землеустрою у відповідності до ст. 198 Земельного Кодексу України та інших нормативно - правових актів.

Згідно ст. 57 Закону України «Про землеустрій» було складено вищевказану документацію із землеустрою та сформовано відомості про земельні ділянки з цільовим призначенням для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами (10.04) з метою внесення їх до Державного земельного кадастру.

Відомості, отримані за результатами інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних' ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р.№ 1051.

Інвентаризація та топографо-геодезичні вишукування земель водного фонду державної власності під меліоративними каналами були виконані у 2024 році та погоджені з постійним землекористувачем - Басейновим управлінням водних ресурсів річки Прип'ять, відповідно до вимог Земельного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України «Про Порядок проведення інвентаризації земель», Закону України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актів. На момент проведення обстеження не всі меліоративні канали мали чітко виражені контури, однак їх місце розташування було встановлено шляхом безпосередніх виїздів на місцевість та виконанням топографо-геодезичних робіт, інвентаризації.

Водночас матеріали, викладені у скарзі Громадської організації «УКРАЇНСЬКА ПРИРОДООХОРОННА ГРУПА», датуються 26.09.2025 та 24.09.2026. У скарзі зазначено, що за результатами виїзного обстеження встановлено відсутність частини каналу, що, за твердженням заявника, підтверджується супутниковим знімком Sentinel-2 від 26.09.2025. Разом з тим до скарги не додано жодних документів, які б підтверджували факт проведення такого обстеження (акт обстеження, фотофіксація, відомості про осіб, які його здійснювали, дату та умови проведення).

З огляду на викладене, наявні підстави вважати, що висновок про відсутність каналу зроблено виключно на підставі супутникового знімка Sentinel-2 від 26.09.2025, який сам по собі не дає можливості однозначно встановити факт його відсутності. За тривалий проміжок часу конфігурація та межі меліоративного каналу могли зазнати істотних змін під впливом антропогенних факторів та господарського використання території. Додатково слід зазначити, що супутникові знімки Sentinel-2 (супутники Європейської програми спостереження Землі Copernicus Programme) мають просторову роздільну здатність 10 метрів/піксель, що не дозволяє використовувати їх як достатню підставу для достовірного встановлення факту відсутності

меліоративного каналу.

Слід зазначити, що наявність меліоративного каналу підтверджується «Технічним звітом по передачі в натурі 784,4 га земель, зайнятих осушувальними меліоративними каналами», Листом від Басейнового управління водних ресурсів річки Прип'ять №1-1314 від 25.11.2024, з інформацією про перелік і протяжність міжгосподарських меліоративних каналів, та викопіюванням з проекту організації території земельних часток (паїв) КСП «1 Травня» Тупальської сільської ради Звягельського району Житомирської області. Також відповідно до статті 8 Закону України «Про Державний земельний кадастр» геодезичною основою Державного земельного кадастру є державна геодезична мережа, а картографічною основою - картографічні матеріали, створені відповідно до державних стандартів, норм і правил у єдиній державній системі координат.

Отже, відомості Державного земельного кадастру формуються на підставі офіційних геодезичних та картографічних матеріалів, що мають нормативно визначену точність та юридичний статус. Ортофотоплани, які містяться у Державному земельному кадастрі та є складовою єдиної державної геоінформаційної системи, належать до офіційних картографічних матеріалів, а тому мають пріоритет над довільними супутниковими знімками, отриманими з відкритих джерел, зокрема Sentinel-2. Згідно ортофотопланів що наявні у Державному земельному кадастрі чітко відображаються контури меліоративного каналу, які, за твердженням скаржника, відсутні на супутникових знімках Sentinel-2 від 26.09.2025. Таким чином, при визначенні фактичного місця розташування об'єктів місцевості підлягають використанню саме матеріали Державного земельного кадастру, а не сторонні космічні знімки, що не мають статусу офіційних кадастрових даних та не гарантують нормативну точність.

Стосовно зауважень щодо застосування пункту 22 постанови Кабінету Міністрів України від 05.06.2019 № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» у частині наявності робочого інвентаризаційного плану є безпідставними. Відповідно до абзацу 4 частини 13 зазначеної постанови робочий інвентаризаційний план не складається у разі інвентаризації окремої земельної ділянки (окремих земельних ділянок), державної інвентаризації земель та земельних ділянок. У даному випадку проводилася саме державна інвентаризація земель, у зв'язку з чим складання робочого інвентаризаційного плану нормативними вимогами не передбачалося.

З огляду на викладене, заперечую наявність порушень вимогам законодавства при розробленні та затвердженні технічної документації із землеустрою щодо земельної ділянки з кадастровим номером 1824086200:03:000:0029».

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

З врахуванням вищезазначеного, пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Лагути Дмитра Сергійовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.08.2020 №014454).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Лагути Дмитра Сергійовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.08.2020 №014454)**.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 0;

«проти» - 19;

«утримались» - 0;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав участь у голосуванні.

**ВИРІШИЛИ:** Відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Лагути Дмитра Сергійовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.08.2020 №014454)**.

СЛУХАЛИ:

**2.** *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Дніпропетровської обласної прокуратури № 31/1-158ВИХ-26 від 23.02.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Зленко Дар'єю Олександрівною (кваліфікаційний сертифікат від 21.06.2013 №011109) 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-kvalifikacijnoi-komisiyi-49/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Зленко Д. О. скористалась своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

Разом з тим, представник Дніпропетровської обласної прокуратури Ілля Меладзе приймає участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

**ВИСТУПИЛА** з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини**

До Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Дніпропетровської обласної прокуратури на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Зленко Дар'ї Олександрівни, в якому зазначено наступне:

Третім слідчим відділом Територіального управління Державного бюро розслідувань, розташованого у м. Полтаві, здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні від 22.10.2025 р.

Під час досудового розслідування встановлено, що рішенням № 58 виконавчого комітету Курилівської селищної Ради народних депутатів від 15.06.1994 Грицькову С.І. під індивідуальну забудову надано земельну ділянку у розмірі 0,1 га по вул. Береговій у смт Курилівка (без зазначення номеру будинка).

У жовтні 2021 року Грицьков С.І. звернувся до ТОВ «Авалон-Бізнес Консалтинг» із заявою про розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки за адресою: Дніпропетровська обл., Петриківський район, смт Курилівка, вул. Берегова.

Разом з тим, працівник ТОВ «Авалон-Бізнес Консалтинг» - сертифікований інженер-землевпорядник Зленко Д.О. використовуючи рішення № 58 виконавчого комітету Курилівської селищної Ради народних депутатів від 15.06.1994 розробила технічну документацію на земельну ділянку, яка фактично розташована не по вул. Береговій, а по вул. Польовій, яка знаходиться в іншій частині населеного пункту.

На підставі вищевказаної розробленої технічної документації у Державному земельному кадастрі незаконно зареєстровано земельну ділянку з кадастровим номером 1223756800:02:007:0044 площею 0,1 га, яка фактично розташована по вул. Польовій (а не Береговій).

Статтею 28 Закону України «Про землеустрій» визначено, що розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватись законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінку 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.

Про обізнаність сертифікованого інженера-землевпорядника Зленко Д.О. щодо місця розташування земельної ділянки, у тому числі щодо вулиці, свідчить той факт, що розроблена технічна документація із землеустрою містить відомості щодо суміжної земельної ділянки (кадастровий номер 1223756800:02:008:0047) та її власника.

При цьому, суміжна ділянка розташована на одній лінії, по одній стороні із земельною ділянкою з кадастровим номером 1223756800:02:007:0044 по вул. Польовій а не Береговій.

Крім того, відповідно до статті 29 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються, зокрема, 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).

Разом з тим, у розробленій сертифікованим інженером-землевпорядником Зленко Д.О. технічній документації відсутні відомості щодо фактичного розміщення цегляного паркану на відповідній земельній ділянці на момент розроблення документації.

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

05.10.2021 року до землевпорядної організації звернувся гр. Грицьков С.І. з метою розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для присвоєння кадастрового номеру його земельній ділянці за адресою Дніпропетровська область, Петриківський район, смт. Курилівка, вул. Берегова. В підтвердження права на відповідну земельну ділянку Грицьков С.І. надав архівний витяг з рішення Курилівської селищної ради народних депутатів №58 від 15.06.1994 року «Про виділення земельних ділянок під будівництво житлових будинків» та документи, які посвідчують його особу, після чого уклав з Товариством договір на виконання робіт із землеустрою.

Відповідно до ст. 20 ЗУ «Про землеустрій», власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок.

Під час проведення польових робіт на місцевості, а саме кадастрової зйомки, гр. Грицьков С.І. особисто вказав межі вище зазначеної земельної ділянки, та в подальшому підписав складену документацію із землеустрою в тому числі план перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), на якому зазначені суміжні землекористувачі, а на схемі розміщення земельної ділянки чітко відображене місце знаходження земельної ділянки на картографічній основі – Дніпропетровська область, Петриківський район, смт. Курилівка, вул. Берегова.

Також зазначає, що на картографічній основі Державного земельного кадастру відсутня інформація про назви вулиць та адреси, також в офіційній містобудівній документації, а саме в генеральному плані смт. Курилівка відсутня інформація про назви вулиць та адреси (матеріали генерального плану додаються), а зазначена земельна ділянка внесена в генеральний план та має сформований вигляд.

В великій кількості населених пунктів непоодинокі приклади межування земельних ділянок які відносяться до різних вулиць. Ситуація, коли суміжні земельні ділянки мають адреси на різних вулицях, є типовою для селищ зі змішаною або хаотичною забудовою, таких як смт. Курилівка. Ділянки можуть прилягати одна до одної «тильними» сторонами (городами), при цьому фасади будинків і виїзди спрямовані на паралельні вулиці. Також згідно генерального плану відповідна земельна ділянка має великий розрив з земельною ділянкою поруч який може свідчити про запроєктований проїзд, а ділянки, що знаходяться на перехресті, межують з об'єктами на обох вулицях. Тому твердження прокурора про обізнаність інженера щодо місця розташування земельної ділянки не ґрунтується на належних та допустимих доказах.

Більш того, факт наявності на земельній ділянці капітальної споруди (цегляного паркану), про що вказує і сам прокурор, є свідченням сталого та відкритого землекористування. Це створювало презумпцію правомірності володіння земельною ділянкою протягом тривалого часу і виключало будь-які

об'єктивні сумніви щодо законності використання ділянки і тому не викликало у сертифікованої інженера-землевпорядника підозр щодо можливого самовільного зайняття.

В подальшому, 16.12.2021 року через електронний кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника з накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог ЗУ «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» подала заяву щодо державної реєстрації земельної ділянки за адресою Дніпропетровська область, Петриківський район, смт. Курилівка, вул. Берегова, ЗВ-9719612742021, разом з виконаною технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), на підставі яких 20.12.2021 року відділом Держгеокадастру у Краснопільському районі ГУД у Сумській області за вказаною вище адресою, без будь-яких зауважень зареєстровано земельну ділянку з присвоєнням її кадастрового номеру, що підтверджується сформованим витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-5919824912021.

Відповідно до ч. 5 ст. 24 ЗУ «Про державний земельний кадастр» державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом 14 днів з дня реєстрації заяви: перевіряє відповідність документів вимогам законодавства, за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Замовник – гр. Грицьков С.І. по договору прийняв від Товариства (розробника документації) без зауважень технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), зареєстровану державним кадастровим реєстратором з дотриманням вимог ЗУ «Про Державний земельний кадастр», а також повністю оплатив вартість землевпорядних робіт.

На протязі 2021-2025 років Грицьков С.І. не звертався до Товариства із заявами та/або клопотаннями стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 1223756800:02:007:0044.

Натомість зі спливом значного проміжку часу Грицьков С.І. самостійно змінив адресу відповідної земельної ділянки з вул. Берегова на вул. Польова, особисто звернувшись до компетентних органів місцевого самоврядування та державної влади, про що свідчить відповідь ГУД у Дніпропетровській області, надана на адвокатський запит, після чого державний реєстратор речових прав на нерухоме майно за зверненням Грицькова С.І. вніс інформацію про право власності на відповідну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та в серпні 2025 року Грицьков С.І. продав відповідну земельну ділянку сусіду, з яким має той самий спільний цегляний паркан, при цьому у органів місцевого самоврядування та державної влади не виникло будь-яких заперечень, відмов, скарг, зауважень, ні щодо державної реєстрації земельної ділянки ні щодо адреси ні щодо її реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Також зазначає, що здійснення державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі здійснюється уповноваженим державним

органом після перевірки поданих матеріалів на відповідність вимогам законодавства.

Відповідно до положень ЗУ «Про державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, державний кадастровий реєстратор зобов'язаний перевіряти відповідність поданих документів встановленим вимогам, наявність підстав для відмови у здійсненні державної реєстрації та приймати відповідні рішення.

У даному випадку подані матеріали були перевірені компетентним органом та за їх результатами 20.12.2021 року земельну ділянку зареєстровано з присвоєнням кадастрового номера без зауважень та без прийняття рішення про відмову.

Таким чином, сертифікована інженер-землевпорядник зазначає що її дії були здійснені в межах наданих законом повноважень та відповідно до чинного законодавства.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

Розглянувши матеріали скарги та копію технічної документації, розроблену сертифікованою інженером-землевпорядником Зленко Д. О. встановлено наступне:

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Грицьков С.І. для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд за адресою: Дніпропетровська область, Петриківський район, смт Курилівка, вул. Берегова розроблена на підставі архівного витягу з рішення №58 виконавчого комітету Курилівської селищної ради народних депутатів від 15 червня 1994 року. Згідно вказаного рішення гр. Грицькову С.І. виділялась земельна ділянка для будівництва житлового будинку площею 0,10 га по вул. Береговій. В матеріалах технічної документації теж зазначено місце розташування земельної ділянки – вул. Берегова. Згідно інформація Державного земельного кадастру – вищезазначена земельна ділянка розташована по вул. Польовій, що суперечить матеріалам Технічної документації, розробленій сертифікованою інженером-землевпорядником Зленко Д. О.

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.

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).

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».

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

За результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблені сертифікованим інженером-землевпорядником Зленко Д.О. технічна документація не містить обґрунтування щодо зміни місцезонашування земельної ділянки.

В результаті вищезазначеного місцезнаходження земельної ділянки змінено без відповідних обґрунтувань та погоджень власників/користувачів суміжних земельних ділянок та органу місцевого самоврядування, а також місцезонашування земельної ділянки не відповідає рішенню органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки, що є порушенням ст. 118 Земельного кодексу України.

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Зленко Д.О. технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 118 Земельного кодексу України, статті 28 Закону України «Про землеустрій», 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 Зленко Дар'ї Олександрівни (кваліфікаційний сертифікат від 21.06.2013 №011109).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Зленко Дар'ї Олександрівни (кваліфікаційний сертифікат від 21.06.2013 №011109).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 18;

«проти» - 0;

«утримались» - 1;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав участь у голосуванні.

**ВИРІШИЛИ:** звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Зленко Дар'ї Олександрівни (кваліфікаційний сертифікат від 21.06.2013 №011109).**

**СЛУХАЛИ:**

**3.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області № 01/01-33/294 від 27.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Ковальовим Максимом Семеновичем (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 №014627) 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-49/>.

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

**ВИСТУПИЛА** з мотивованим рішенням Лариса Головка.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області щодо виявлення порушень вимог законодавства у сфері землеустрою та ведення Державного земельного кадастру сертифікованим інженером-землевпорядником Ковальовим Максимом Семеновичем (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 № 014627).

Згідно інформації, викладеній у листі Саф'янівської сільської ради, 30.05.2025 до Державного земельного кадастру були внесені відомості про земельну ділянку кадастровий номер 5122084800:01:002:1137 площею 0,1473 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, с. Озерне, вул. Городня, 76, відповідно до технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка розроблена приватним підприємством «ТАЙЗЕР ЕКСПО Україна» (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника Ковальова Максима Семеновича від 02.09.2021 № 014627).

З технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) встановлено, що підставою для розроблення документації із землеустрою є витяг з Державного реєстру речових

прав, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78803471 від 08.05.2025р. Підставою для реєстрації речового права були: виписка із господарської книги, серія та номер: 2236, виданий 28.03.2025р., видавник: Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області; технічний паспорт, серія та номер: Т101:7396-1630-8894-2165, виданий 21.01.2025, видавник: ЄДЕССБ виданий 05.05.2025р. Вищезгаданий технічний паспорт містить ознаки підробки, про що повідомлено у правоохоронні органи.

Саф'янівською сільською радою Ізмаїльського району Одеської області встановлено факт відсутності за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, с. Озерне, вул. Городня, 76 наявних житлових будинків.

Як вважає скаржник, при проведенні кадастрової зйомки приватне підприємство «ТАЙЗЕР ЕКСПО Україна» повинно було зауважити про відсутність будівель та споруд на земельній ділянці та погодити межі з суміжними власниками та землекористувачами. Однак, розробник документації із землеустрою не звертався до Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області з приводу погодження меж земельної ділянки, що підтверджується недотримання ним вимог чинного законодавства при розробленні (складанні) документації із землеустрою.

Враховуючи викладене, Саф'янівська сільська рада Ізмаїльського району Одеської області просить розглянути питання щодо позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Ковальову Максима Семеновичу 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 Ковальов М.С. скористався своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку у яких повідомив що з інформацією, викладеною у листі Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, не згідний.

Просить Кваліфікаційну комісію взяти до уваги те, що технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розроблена на підставі договору з замовником (власником/користувачем земельної ділянки). Підставою для розроблення документації слугували документи, надані замовником, зокрема: витяг з Державного реєстру речових прав, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78803471 від 08.05.2025р, виданий реєстратором Сарафанюк Ю.В.; технічний паспорт, серія та номер: Т101:7396-1630-8894-2165, виданий 21.01.2025, видавник: ЄДЕССБ виданий 05.05.2025р.). Ці документи підтверджували наявність об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці,

зокрема малоповерхової забудови площею 0,0578 га, що було відображено на кадастровому плані відповідно до вимог частини 1 статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон). Кадастрова зйомка проводилась з урахуванням цих даних, а координати поворотних точок меж були визначені на підставі геодезичних вимірів на місцевості.

Відповідно до статті 22 Закону, розробник документації (сертифікований інженер-землевпорядник) зобов'язаний перевіряти документи на наявність підчищень, дописок, орфографічних помилок та відповідність законодавству, але що до перевірки справжності (оригінальності) правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомості не належить до компетенції сертифікованого інженера-землевпорядника - це віднесено до повноважень державних реєстраторів, суду та правоохоронних органів. Інженер-землевпорядник використовує у роботі офіційні документи надані замовником і не проводить їх криміналістичної чи експертної перевірки.

Під час зйомки сертифікований інженер-землевпорядник Ковальов М.С., як він стверджує, зафіксував наявність забудови відповідно до технічного паспорта та фактичного стану на місцевості, за будь-які подальші зміни (наприклад: знесення) сертифікований інженер-землевпорядник не несе відповідальності. Технічна документація із землеустрою, розроблена сертифікованим, відповідає вимогам Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій» та іншим нормативно-правовим актам у сфері земельних відносин. Під час її підготовки були дотримані встановлені законодавством процедури, використані належні вихідні дані та застосовані чинні стандарти, норми і правила.

Отже, по завершенні виготовлення технічної документації, згідно статті 26 та статті 55 Закону України «Про землеустрій», документація із землеустрою є власністю замовника. Якщо скаржник вважає себе зацікавленою особою, як орган місцевого самоврядування, що здійснює контроль (стаття 12 Земельного кодексу України), то спору щодо меж вирішуються в судовому порядку (стаття 158 Земельного кодексу України), а не шляхом скарги на сертифікованого інженера-землевпорядника.

#### **Мотиви, з яких ухвалено рішення.**

Розглянувши лист Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області, а також вивчивши інформацію, яка міститься у відомостях державного земельного кадастру встановлено наступне.

Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Браїли Давиду Семеновичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, с. Озерне, вул. Городня, 76, було розроблено на підставі договору від 30.05.2025 № 198-25. До технічної документації долучені додаткові документи на об'єкт нерухомого майна (витяг з Державного реєстру речових прав, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 78803471 від 08.05.2025р; технічний паспорт, серія та номер: Т101:7396-1630-8894-2165, виданий 21.01.2025, видавник: ЄДЕССБ виданий 05.05.2025р.) На

кадастровому плані відображені межі об'єкта нерухомості та обмеження (водоохоронна зона двох озер Ялпуг та Кугурлуй).

Підставою для виготовлення технічної документації відповідно до пункту ІІІ ПРИКІНЦЕВИХ ТА ПЕРЕХІДНИХ ПОЛОЖЕНЬ Закону України «Про державний земельний кадастр» та статті 55 Закону України «Про землеустрій» стали: Договір на виконання послуг, завдання на виготовлення технічної документації, правостановлюючі документи на майно.

Слід зазначити, що земельна ділянка з кадастровим номером 5122084800:01:002:1137 взагалі знаходиться поза межами населеного пункту с. Озерне. Жодної містобудівної документації на вказану земельну ділянку не розроблялось. Дана частина земель буде включена до меж населеного пункту після розроблення комплексного плану розвитку території Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області та генерального плану с. Озерного як його складової.

Натомість, у вищезазначеній технічній документації із землеустрою, складеній сертифікованим інженером-землевпорядником Ковальовим М.С. зазначено інформацію стосовно наявності в межах об'єкта землеустрою будівлі.

В пояснювальній записці до технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) гр. Браїли Давиду Семеновичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: Одеська область, Ізмаїльський район, с. Озерне, вул. Городня, 76, зазначено, що межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами, що відображено у відомості про встановлені межові знаки, яка є складовою частиною кадастрового плану.

В розділі «Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт» Пояснювальної записки зазначена інформація, що контури об'єктів нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці та вирахувана площа в розрізі земельних угідь.

За результатами виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо встановлення меж земельної ділянки на яких відображено малоповерхова забудова.

Крім цього до технічної документації із землеустрою долучено технічний паспорт від 17 січня 2025 року на житловий будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами за адресою Одеська область, Ізмаїльський район Саф'янівської сільської ради, с. Озерне, вул. Городня, 76 виготовлений начальником, сертифікованим інженером, комунального підприємства «ІНВЕНТАРИЗАТОР» Фараджевою Наталією Володимирівною, як експертом технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (сертифікат АЕ 002021).



**Тобто, за матеріалами складеними сертифікованим інженером землевпорядником Ковальовим Максимом Семеновичем** будівля наявна, а відповідно до листа Саф'янівської сільської ради Ізмаїльського району Одеської області та матеріалів державного земельного кадастру - відсутня.

Відповідно до ст. ст. 25, 29 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації.

Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

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 відповідного завдання, затвердженого замовником, у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються, окрім іншого, 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).

Згідно з положеннями статей 1, 26, 28, 68 Закону України «Про землеустрій» 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: 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.

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

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

Опрацювавши наявні матеріали, з метою уникнення упередженості та звинувачень у не кваліфікованості під час розгляду наданих матеріалів, пропонується членам Кваліфікаційної комісії визначитись без надання пропозицій щодо проекту рішення відносно дії сертифікованого інженера-землевпорядника Ковальова Максима Семеновича (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 №014627).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ковальова Максима Семеновича (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 №014627).**

### **ГОЛОСУВАЛИ:**

«за» - 0;

«проти» - 0;

«утримались» - 19;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав участь у голосуванні.

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ковальова Максима Семеновича (кваліфікаційний сертифікат від 02.09.2021 №014627).**

### **СЛУХАЛИ:**

**4.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшов лист Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 26.01.2026 № 21-6-0.221-324/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Денисом Ігоровичем (кваліфікаційний сертифікат від 07.02.2023 №016303) 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-49/>.

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

Разом з тим, зацікавлена особа Вадяєва Т. І. надіслала на розгляд Кваліфікаційної комісії свої пояснення відповідно до норм статті 54 Закону України «Про адміністративну процедуру».

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Євген Фортуненко.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшов лист Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області щодо скарги Вадяєвої С. С. стосовно порушення на її думку сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Денисом Ігоровичем вимог земельного законодавства. У своєму зверненні заявниця вказує наступне:

«Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0002482152025 від 10.12.2025 року (додаток №1) я дізналась, що на підставі розробленої документації до Державного земельного кадастру сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарний Денисом Ігоровичем були внесені зміни щодо загальної земельної ділянки за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4.

В подальшому, я отримала копію розробленої Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею: 0,1247 га. частка у власності 0,0260 га (260/1247) гр. Коту Костянтину Івановичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01), за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4, кадастровий номер земельної ділянки: 1810136600:03:033:0011 сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Беззабарний Д.І. у 2024 році (додаток №2).

На підставі отриманих консультацій адвоката, інших сертифікованих інженерів-землевпорядників, власного аналізу наявних документів, чинного законодавства, раніше поданих скарг, встановлені обставини та порушення законодавства, які допущені інженером-землевпорядником під час розроблення вищевказаної технічної документації та не були предметом розгляду у інших скаргах на його дії.

Першочергово, хочу звернути Вашу увагу на те, що рішення суду (додаток №3), на підставі якого ніби то розроблена технічна документація, ухвалене не тільки щодо виділення у користування (НЕ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ) земельної ділянки Коту К.І., а й згідно рішення суду земельна ділянка площею 987,0 кв. м. залишена у спільному користуванні інших співвласників.

Тобто регулює земельні відносини по користуванню земельною ділянкою між всіма співвласниками, а не окремо для Кота К.І.

Виходячи із зазначеного вище при виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. зобов'язаний був чітко дотримуватись судового рішення, яке стосується прав всіх співвласників земельної ділянки.

ФОП Беззабарний Д.І. розробив та затвердив технічну документацію із землеустрою щодо земельної ділянки площею 0,026 га, у якій, проектним рішенням передбачено передачу земельної ділянки у приватну власність громадянину Коту Костянтину Івановичу відповідно до ст. ст. 12, 92, 93, 118, 121, 122, 123 Земельного кодексу України (пункт 3. Пояснювальна записка).

Разом з тим, рішенням суду від 17.02.2022 року чітко визначено інший спосіб реалізації земельного права, а саме - виділення земельної ділянки у користування Коту К.І., відповідно до статей 88, 120, 152 Земельного кодексу України.

Таким чином, розроблена технічна документація не відповідає резолютивній частині судового рішення та фактично змінює встановлений судом вид речового права із права користування на право власності.

Діями інженера-землевпорядника порушено: ст. 129-1 Конституції України — обов'язковість судових рішень; ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів»; ст. 88, 120, 152 Земельного кодексу України, які були застосовані судом; ст. 118, 121, 122, 123 Земельного кодексу України, які безпідставно використані для передачі ділянки у власність; ст. 2, 24, 26, 50, 55, 66 Закону України «Про землеустрій», оскільки: документація не відповідає вимогам законодавства; інженер-землевпорядник вийшов за межі своїх повноважень; допущено грубе порушення професійних стандартів.

Інженер-землевпорядник самовільно змінив вид речового права (користування - власність), що виходить за межі судового рішення та його повноважень та незаконно здійснив підміну судового рішення щодо права користування на право власності, що є грубим порушенням земельного та процесуального законодавства, неприпустимим та створює правові підстави для незаконної реєстрації права власності.

Інші порушення вимог законодавства:

- вимоги статті 55 ЗУ «Про землеустрій», а саме: Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача. У документації дозволи від інших співвласників/землекористувачів відсутні, крім Кота К.І. Звертаю увагу, що рішення суду стосується всіх співвласників земельної ділянки, а не окремо гр. Кота К.І. представлений перелік обмежень у використанні земельної ділянки не відповідає додатку 6 Постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення земельного ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 №10516 Площа обмеження у використанні земельної ділянки не відповідає розробленій документації із землеустрою, що виникло внаслідок невірного формування розробником документації із землеустрою. Площа обмежень згідно кадастрового плану становить 0,3741 при загальній площі земельної ділянки 0,1247.

- не виконані вимоги статті 198 Земельного кодексу України в частині погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами внаслідок. 'Всупереч цьому у пояснювальній записці зазначено, що: «При узгодження зовнішньої межі земельної ділянки зацікавленими землекористувачами претензій на заявлено.», вони і не могли

бути заявлені так як, дана технічна документація розроблювалась незаконно/без відома/повідомлення/згоди суміжних власників та землекористувачів.

- вимоги статті 34 ЗУ «Про державний земельний кадастр» відповідно до якої на кадастровому плані земельної ділянки відображаються, у тому числі, контури об'єктів нерухомого майна. Кадастровий план у технічній документації, розроблений та підписаний ФОП Беззабарний Д.І, містить невірну інформацію щодо контурів об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на даній земельній ділянці.

Згідно технічного паспорту БТІ на капітальну будівлю (додаток №4) контури капітального будинку на час розроблення технічної документації - інші. Також на кадастровому плані Технічної документації відсутні інші капітальні будівлі згідно кадастрового плану, складеного ФОП Буднік у 2020 році (Додаток №5) та даних БТІ.

До відома, що згідно протоколу засідання №6 від 29.09.2022 року при розгляді листа Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області були встановлені аналогічні порушення сертифікованим інженером - землевпорядником Беззабарним Д.І законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру внаслідок яких, комісією було запропоновано звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката.

Згідно протоколу засідання кваліфікаційної комісії №1 від 26.01.2023 року) при розгляді скарги Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 26.12.2022 року на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Буднік В.О. встановлено аналогічне порушення: В технічній документації відсутня згода на розробку технічної документації всіх співвласників жилого будинку та землекористувачів земельної ділянки. В результаті розробленої сертифікованим інженером-землевпорядником Валентиною Буднік документації порушено права співвласників та землекористувачів земельної ділянки площею 0,1382 га. Документація не відповідає вимогам статті 55 Закону України «Про землеустрій».

Крім того, у дану технічну документацію внесено неправдиву інформацію, кадастровий план, розроблений ФОП Беззабарний Д.І. для загальної земельної ділянки містить неправдиву інформацію щодо опису меж (що збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами).

Згідно висновку №С2158/07-2025 від 17.07.2025 року судових експертиз за результатами проведення комісійної земельно-технічної експертизи, складена судовими експертами Свістунов І.С. та Хомутовський М.В. «- межі земельної ділянки з кадастровим номером 1810136600:03:033:0011 площею 0,1247 га мають зміщення по відношенню до існуючих меж землекористування, тобто не відповідають (не збігаються) з існуючими лінійними рубежами (стінами будівель, огорожами, тощо) по яким здійснюється фактичне землекористування встановлених обмежень у експлікації земельних угідь (площа обмежень 0,3741, хоча загальна площа земельної ділянки становить 0,1247), розміру, розташування та конфігурації капітальної житлової будівлі.

Згідно кадастрового плану Технічної документації у переліку земельних

угідь, пункту 1. зазначена Капітальна житлова будівля площею 0,0237 га. Хоча згідно даних БТІ (Додаток №4) - площа будинку складає 264 кв. м. (0,0264 га.) - співвласників земельної ділянки.

Згідно кадастрового плану співвласниками земельної ділянки є Вадяєв Д.В., Данильчук Г.В., Клименко О.І, та Кот К.І. Згідно рішення суду співвласники — інші (крім замовника Кот К.І.)

Це свідчить про те, що ФОП Беззабарний сфальсифікував або без належних вихідних матеріалів оформив технічну документацію та у Пояснювальній записці зазначив, що при узгодженні меж зовнішньої межі земельної ділянки зацікавленими землекористувачами претензій не заявлено.

Претензій від встановлених осіб-співвласників ФОП Беззабарним Д.І. і не могло надійти, так як вони не є співвласниками/ землекористувачами/ мешканцями будинку на час розроблення технічної документації.

Також, в порушення пункту «в» ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», статті 34 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» розроблена та затверджена ФОП Беззабарним Д.І. документація не містить жодних матеріалів топографо-геодезичних робіт щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) виділеної у користування Коту К.І. та залишеної у користуванні земельної ділянки інших співвласників згідно рішення суду. Тобто, дана технічна документація розроблена у порушення рішення суду.

При виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. не перевіряв та і не міг перевірити відповідність місця розташування трьох земельних ділянок, що виділені та залишені у користуванні рішенням суду від 20.02.2022 згідно (координат кутів, поворотних точок) вказаних у судовому рішенні (судовій експертизі) з даними, що містяться в Державному земельному кадастрі. А ні судова експертиза (Додаток №5), а ні судове рішення не містить жодних координат кутів поворотних точок, встановлення яких є основним завданням при розробленні технічної документації із землеустрою згідно ЗУ «Про Землеустрій».

Також, звертаю увагу не те, що судовим експертом у висновках (стор. 27 експертного висновку чітко зазначене, що клопотання експерта від 10.11.2017 №973/635 незадоволене та не надано на дослідження: кадастровий план зовнішніх меж земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4, актуальні матеріали технічної інвентаризації, які б містили інформацію про будівлі та споруди, що наявні на досліджуваній земельній ділянці.

На сторінці 26 зазначено, що в подальшому після прийняття порядку користування земельною ділянкою необхідно провести комплекс інструментально - геодезичних робіт (для уточнення розмірів та прив'язки будівель та господарських споруд. А вищезазначені геодезичні роботи необхідно замовити в сертифікованих інженерів-геодезистів.

Судовий експерт, під час проведення досліджень та складання висновку висновок експерта №635/04-2018 не був сертифікованим інженером-землевпорядником, а тому не міг встановити координати кутів поворотних точок.

Тобто, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не проведено та не відображено ФОП Беззабарним Д.І., адже єдина схема з встановлення порядку користування земельної ділянкою, яка міститься у технічній документації, є рекомендована схема судовим експертом для встановлення порядку користування судом.

Схема меж, визначена судовим рішенням, сама по собі: не є технічною землепорядною документацією встановлення меж в натурі; є лише правовою підставою для замовлення складання такої документації; для встановлення меж на місцевості має бути виготовлення повноцінна технічна документація із землеустрою, що містить вимірювання, кадастровий план, графічні матеріали та інше елементи відповідно до вимог чинного законодавства України.

Технічна документація розроблена в порушення Закону України «Про землеустрій» саме статті 1, пункту «в» статті 2, пункту «г» статті 6, статей 7, 20, 22, пунктів «а» та «е» статті 27, пункту «а», «б» розділу «Розробники документації із землеустрою зобов'язані:» ст. 28, ст. 29, ст. 34, ст. 55.

Також, вищезазначені виявлені порушення можливо свідчать про:

- внесення завідомо недостовірних відомостей до офіційної документації;
- спотворення змісту судового рішення;
- можливе службове підроблення або підроблення документів;
- порушення законодавства у сфері землеустрою;

Залежно від встановлених обставин, підпадають під кримінальну відповідальність згідно:

- ст. 358 ККУ - підроблення документів;
- ст. 366 ККУ - службове підроблення;
- ст. 364 ККУ - зловживання повноваженнями;
- ст. 190 ККУ - шахрайство (за наявності шкоди).

Підсумовуючи порушення:

1) Самовільно змінив вид речового права (користування -\* власність), що виходить за межі судового рішення та його повноважень та незаконно здійснив підміну судового рішення щодо права користування на право власності;

2) Розробив технічну документацію без належного дозволу співвласників;

3) Оформив технічну документацію без належних вихідних матеріалів;

4) Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не містить жодних матеріалів топографо-геодезичних робіт щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що мав виконати ФОП Беззабарний Д.І. при виготовленні даного виду документації;

5) До технічної документації та кадастрового плану внесено невстановлену /неперевірену/неактуальну/неправдиву інформацію щодо фактичних даних земельної ділянки на час складання технічної документації.».

#### **Позиція заінтересованих сторін**

*Вадаєва Тетяна Ігорівна:*

«Повністю підтримую доводи скарги щодо встановлених порушень чинного законодавства інженером-землепорядником при розробленні технічної документації.

03.03.2026 року мною було надіслано на розгляд скаргу на рішення комісії щодо хибних мотивів та аргументів встановлених членом комісії Євгеном Фортуненко при розгляді моєї попередньої скарги.

Наприкінці 2025 року я зверталась до 4-х різних сертифікованих інженерів-землевпорядників міста Житомира з метою проведення перевірки та визначення меж встановлених в натурі (на місцевості) згідно технічної документації, розробленої ФОП Беззабарний Д.І. Всі землевпорядники відмовили у проведенні робіт по причині того, що вищезазначена технічна документація не містить жодних встановлених координат кутів поворотних точок земельних ділянок наданих у користування згідно рішення суду. Також, згідно витягу з Державного земельного кадастру будь-які внутрішні межі та координати кутів поворотних точок земельних ділянок, що мали утворитись по рішенню суду — відсутні. Сам ФОП Беззабарний проігнорував та не надав жодних відповідей на мої два офіційні звернення до нього.

На підставі вищенаведеного прошу при розгляді скарги 26.02.2026 року прошу врахувати наступну інформацію:

1. ФОП Беззабарний при розробленні технічної документації не проведено передбачений ЗУ «Про землеустрій» топографічно-геодезичний комплекс робіт на місцевості, внаслідок чого до технічної документації внесено неправдиву інформацію щодо:

- розташування, конфігурації, меж загальної земельної ділянки,
- конфігурації наявних капітальних будівель та споруд на земельній ділянці на час розроблення документації,
- не встановлені межі на місцевості земельних ділянок наданих у користування згідно рішення суду співвласникам,
- співвласників та суміжних землекористувачів.

2. Технічна документація не відповідає резолютивній частині судового рішення та фактично змінює встановлений судом вид речового права із права користування на право власності.

3. Згідно протоколу №10 від 30.10.2025 року був встановлений факт, що встановлення меж земельної ділянки в натурі не проводились ФОП Беззабарним Д.І.

4. Факти та заперечення викладені у моїй скарзі від 03.02.2026 р.».

*Від сертифікованого інженера-землевпорядника надійшло заперечення в якому він повідомляє наступне:*

«Звертаємо увагу на те, що аналогічні за змістом скарги вже подавалася Вадяєвою Т.І. в 2024 та 2025 роках.

Розгляд зазначених скарг відбувся відповідно 28.11.2024 р. та 30.10.2025 р. За результатами розгляду комісією не було встановлено підстав для позбавлення ФОП Беззабарного Д.І. кваліфікаційного сертифіката.

Подана Вадяєвою С.С. 19.01.2026 р. скарга повністю повторює підстави, на які скаржник Вадяєва Т.І. посилалася в своїх заявах.

Викладені доводи скаржника перефразовують доводи, вказані в скаргах Вадяєвої Т.І., але не спростовують висновки, до яких прийшли комісії при розгляді скарг 28.11.2024 р. та 30.10.2025 р.

По суті самої скарги додатково повідомляємо наступне.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,1247 га, частка у власності 0,0260 га (260/1247) розроблялась на підставі заяви гр. Кота Костянтина Ігоровича від 02.04.2024 р.

До заяви замовником було подано, зокрема, рішення Корольовського районного суду м. Житомира від 17.02.2022 р. по справі № 296/4761/17 за позовом Кота К.І. до Вадяєвої Т.І. за участю третіх осіб Давидчук М.М., Вадяєвої Є.Д., Вадяєвої С.С., Житомирської міської ради про виділення у користування земельної ділянки.

Згідно змісту резолютивної частини рішення суду Коту К.І. було виділено в користування в межах земельної ділянки з кадастровим номером 1810136600:03:033:0011, загальною площею 0,1247 га, що розташована за адресою: м. Житомир пров. Судентський, 4, земельну ділянку загальною площею 0,0260 га, яка проходить по точках відповідно до варіанту №1 (додаток №2) висновку судової експертизи №635/04-2018 від 28 квітня 2018 року, а саме:

ділянку, що на схемі позначена під №1, площею 89,3 кв.м. (0,00893 га), яка проходить по точках: 3-4-5-21-20-3, зі сторонами: 5,28м-10,08м-лінія проходить по суміжній стіні квартири №4, квартири №2 та №3, квартири №1 та №2-3 - 3,09 м- 5,30м;

ділянку, що на схемі позначена під №2, площею 170,7 кв.м. (0,01707 га), яка проходить по точках: 1-17-18-19-14-15-16-2-1, зі сторонами: 11,04м-14,21 м- 9,0м-6,39м- 7,90м-15,13м-15,93м-2,05м;

земельну ділянку, що на схемі позначена під №3, площею 987,0 кв.м. (0,0987 га), яка проходить по точках: 6-5-21-20-3-2-16-15-14-13-12-11-10-9-8-7-6, зі сторонами: 9,17м- лінія проходить по суміжній стіні квартири №1 та №4, квартири №1 та №3, квартири № та №2-3 - 3,09м-5,30м-4,48м-, 15,93м-15,13м-7,90м-30,46м-1,70м-8,22м-15,13м-6,31 м-6,49м-13,46м-3,45м залишити в спільному користуванні інших співвласників.

До даного рішення було додано схему встановлення порядку користування, що є додатком №2 до висновку № 635/04-2018 судової земельно - технічної експертизи.

Згідно даних Єдиного державного реєстру судових рішень подане замовником рішення Корольовського районного суду м. Житомира набрало законної сили.

З тексту судового рішення вбачається, що Вадяєва С.С. та Вадяєва Т.І. являються співвласниками житлового будинку по пров. Студентському, 4 у м. Житомирі та були стороною по справі.

Вважаю, що скаржник, як учасник справи, мала ознайомитися з рішенням суду та зрозуміти, що цим судовим рішенням було виділено земельну ділянку лише Коту К.І., щодо меж земельних ділянок інших співвласників (які перебувають у власності та користуванні) суд матеріали не досліджував, рішення

щодо встановлення, зміни меж їх земельних ділянок не вирішував. Тому підстав, встановлювати (відновлювати) межі земельних ділянок інших співвласників у ФОП Беззабарного Д.І. не було.

Твердження скаржника про те, що судом виділено земельну ділянку Коту К.І в користування, а ФОП Беззабарний Д.І. при розробці технічної документації змінив резолютивну частину рішення і передбачив передачу земельної ділянки Коту К.І. у власність суперечать чинному законодавству.

Відповідно до п.б ч.І ст. 12 Земельної кодексу України передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян відноситься до повноважень органів місцевого самоврядування (в даному випадку до повноважень Житомирської міської ради).

Саме рішенням Житомирської міської ради від 20.08.2024 р. №1165 земельна ділянка була передана у власність Коту К.І.

Виходячи із зазначеного, питання передачі земельної ділянки в приватну власність не могло та не входило до повноважень ФОП Беззабарного Д.І. як сертифікованого інженера землевпорядника.

Відповідно до ст. 129-1 Конституції України Судове рішення є обов'язковим до виконання.

Законодавством України визначено, що судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України. Судові рішення не можуть бути переглянуті іншими органами чи особами поза межами судочинства.

Виходячи із зазначеного вище при виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. зобов'язаний був чітко дотримуватися судового рішення.

Так, судовим рішенням було визначено, що Коту К.І. виділено в користування земельну ділянку в межах земельної ділянки з кадастровим номером 1810136600:03:033:0011.

Координати зазначеної земельної ділянки містяться в Державному земельному кадастрі і саме були використані судовим експертом при проведенні судової експертизи, один із варіантів якої було затверджено судом.

При виготовленні технічної документації ФОН Беззабарний Д.І. перевіряв відповідність місця розташування земельної ділянки (координат кутів поворотних точок) вказаних в судовому рішенні (судовій експертизі) з даними, що містяться в Державному земельному кадастрі. Тільки після встановлення їх відповідності одне одному проводив подальші роботи щодо виготовлення технічної документації.

У випадку виготовлення технічної документації із використанням інших координат кутів поворотних точок призвело до зміни (спотворення) судового рішення, що було б порушенням Конституції України та інших законодавчих актів.

Твердження про порушення вимог ст. 55 Закону України “Про землеустрій”, ст. 34 Закону України “Про Державний земельний кадастр” щодо відсутності

матеріалів топографо-геодезичних робіт суперечить нормам земельного законодавства з наступних підстав.

Топографо-геодезичні роботи — це комплекс інженерних вишукувань, спрямованих на вивчення рельєфу місцевості, розташування об'єктів та створення топографічних карт, планів і схем. По своїй суті дані роботи необхідні для формування нової земельної ділянки.

В даному випадку земельна ділянка по пров. Студентському, 4 у м. Житомирі вже сформована, має кадастровий номер та міститься в Державному земельному кадастрі.

А отже проведення додаткових топографо - геодезичних робіт в даному випадку було недоцільне.

Щодо наявності таких матеріалів, то в технічній документації міститься каталог координат, викопіювання та схеми, що по своїй суті є результатом топографо - геодезичних робіт.

Крім того, встановлення меж земельної ділянки в натурі не проводились ФОП Беззабарним Д.І., адже зазначені межі визначені судовим рішенням. Зміна меж, конфігурації, розташування поворотних точок та будь-які інші дії привели б до зміни судового рішення, що є недопустимим.

Звинувачення ФОП Беззабарного Д.І. в фальсифікації та внесення неправдивих відомостей не мають під собою жодного підґрунтя, адже дані, які містяться в технічній документації відповідають даним, які містяться в судовому рішенні та Державному земельному кадастрі.

Дані про кадастровий план не змінювалися ФОП Беззабарним Д.І. а лише були доповнені даними, які встановлені судовим рішенням.

Також звертаю увагу на наступне.

У випадку, якщо особою виявлено невідповідність фактичного місця розташування земельної ділянки даним вказаним у Державному земельному кадастрі, то відповідно до ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру, саме особа зацікавлена у приведенні у відповідність цих даних має звертатися за вирішенням даного питання.

Як вбачається із скарги Вадяєвій С.С. було відомо про невідповідність фактичного місця розташування земельної ділянки даним вказаним Державному земельному кадастрі ще під час розгляд) справи в суді, але жодних дій щодо виправлення даної невідповідності ані нею, як власником іншої частини земельної ділянки, ані іншими співвласниками будинку не вчинялося.

Тому судом було прийнято рішення про виділення земельної ділянки Коту К.І. із зареєстрованої земельної ділянки, дані про які містяться в Державному земельному кадастрі.

Щодо порушення норм законодавства ФОП Беззабарним Д.І. звертаємо увагу на те, що скаржник заявляючи про порушення норм права не ознайомився з їх змістом.

Так, ст. 129-1 Конституції України та ст. 13 ЗУ “Про судоустрій та статус суддів” (обов'язковість судових рішень) дотримано ФОП Беззабарним Д.І. про що зазначено вище. На думку ФОП Беззабарного Д.І. саме скаржник намагається змінити судове рішення.

Зміст ст. 88 ЗК передбачають право громадян на виділення частки земельної ділянки у власність із спільної власності, ст. 120 ЗК передбачає перехід права на земельну ділянку при переході права на нерухомість, ст. 152 ЗК передбачає порядок розгляду спорів, тому ФОП Беззабарний не міг їх порушити.

Ст. 118, 121, 122, 123 ЗК передбачає порядок оформлення прав на земельну ділянку, норми земельних ділянок, повноваження відповідних органів щодо передачі земельної ділянки у власність, а отже без застосування вимог які зазначені в даних нормах закону не можливо здійснювати розробку технічної документації.

Норми Закону України “Про землеустрій” повністю дотримані ФОП Беззабарним Д.І. що підтверджено попередніми рішеннями комісії.».

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

Відповідно до положень статей 26 Закону України «Про землеустрій» 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.

Відповідно до вимог статті 89 Земельного кодексу України земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: подружжя; членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; співвласників жилого будинку; співвласників багатоквартирного будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Загальні вимоги до змісту документації із землеустрою визначено статтею 29 Закону України «Про землеустрій»

Згідно з вимогами 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.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- а) завдання на складання технічної документації із землеустрою;

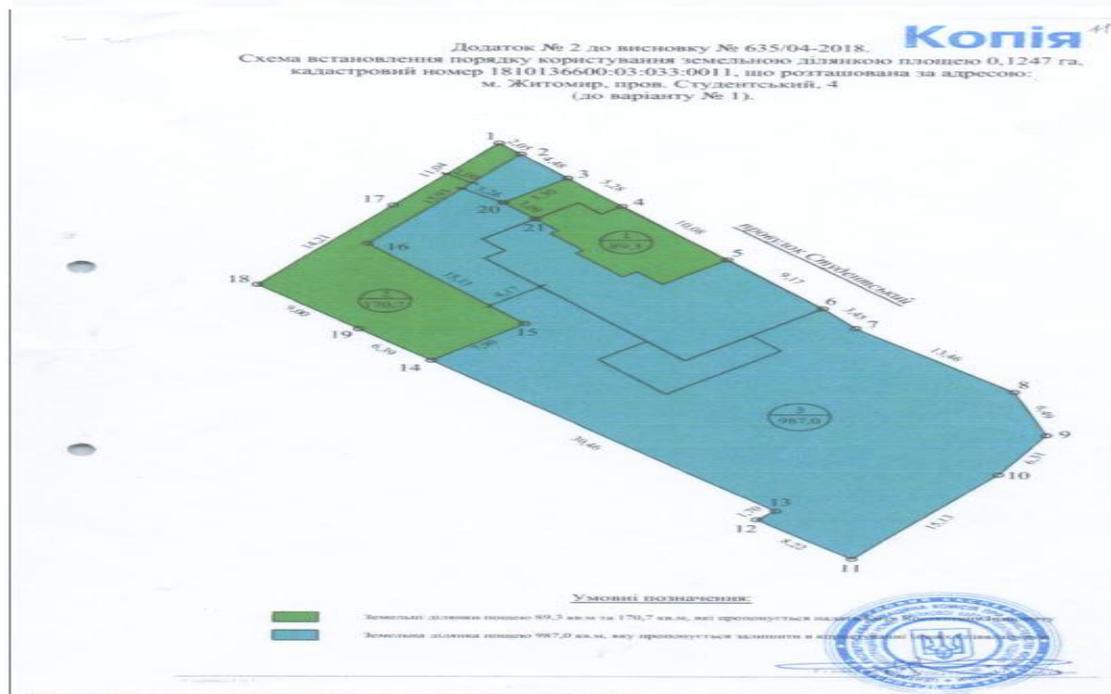
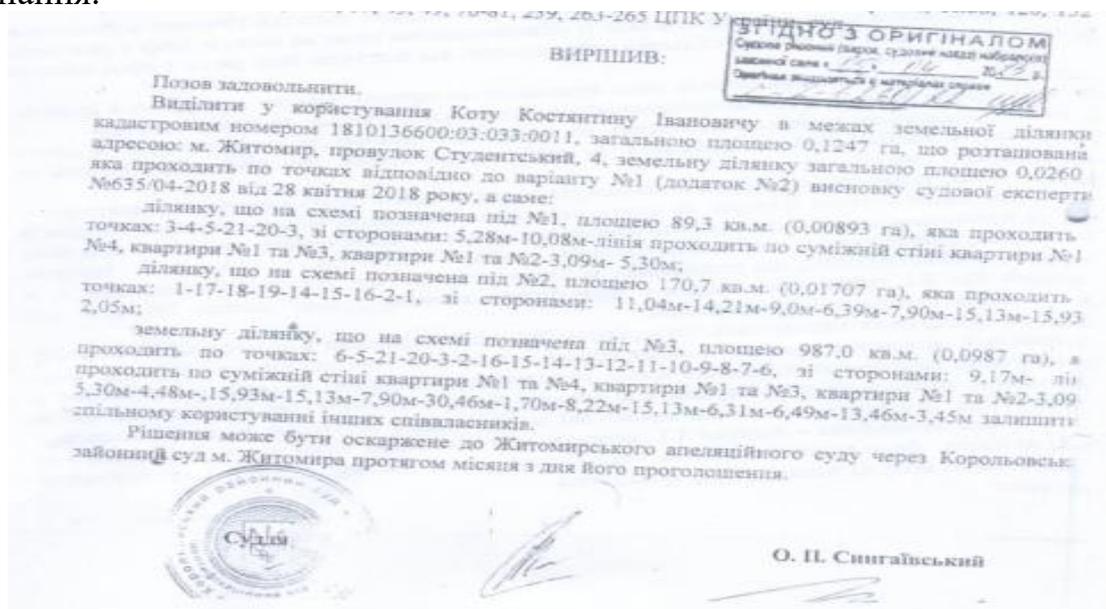
- б) пояснювальну записку;
- в) матеріали топографо-геодезичних робіт;
- г) кадастровий план земельної ділянки;
- г) перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- д) відомості про встановлені межові знаки.

Слід зазначити, що відповідно до положень статей 124 та 129 Конституції України правосуддя в Україні здійснюють виключно суди.

Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються.

Юрисдикція судів поширюється на будь-який юридичний спір та будь-яке кримінальне обвинувачення. У передбачених законом випадках суди розглядають також інші справи.

Суд ухвалює рішення іменем України. Судове рішення є обов'язковим до виконання.



Відповідно до інформації що надійшла від Державного реєстру речових прав на нерухоме майно до Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії, земельна ділянка кадастровий номер 1810136600:03:033:0011 перебуває у власності:

гр. Вадяєва Світлана Сергіївна, дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 08.04.2019 Номер запису про право (в державному реєстрі прав) 31071908;

гр. Вадяєва Тетяна Ігорівна, дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 08.04.2019 Номер запису про право (в державному реєстрі прав) 31072277;

гр. Вадяєва Єлизавета Дмитрівна Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 08.04.2019 Номер запису про право (в державному реєстрі прав) 31072401;

гр. Давидчук Микола Миколайович Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 21.10.2020 Номер запису про право (в державному реєстрі прав) 38769374;

гр. Кот Костянтин Іванович Дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 02.09.2024, номер запису про право (в державному реєстрі прав) 56531386;

гр. Вадяєва Тетяна Ігорівна, дата державної реєстрації права (в державному реєстрі прав) 08.04.2021 Номер запису про право (в державному реєстрі прав) 41402080.

Слід зазначити, що відповідно до положень статей 125, 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Підсумовуючи наведене сертифікованим інженером-землевпорядником Беззбарним Денисом Ігоровичем було фактично виконано рішення суду в частині відображення в натурі меж частини земельної ділянки визначеної судом за гр. Котом К.І. відповідно до координат наявних в Державному земельному кадастрі.

Підстави для внесення змін сертифікованим інженером-землевпорядником в координати поворотних точок земельної ділянки фактично були відсутні.

Крім того сертифікований інженер-землевпорядник не міг змінити правовий статус земельної ділянки (із права користування на право власності) оскільки ненаділений повноваженнями щодо передачі земельних ділянок у власність та не здійснює реєстрацію речових прав.

Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування визначено статтею 122 Кодексу.

Водночас слід зазначити, що документація із землеустрою ні в змісті, ні в складі не містить матеріалів топографо-геодезичних робіт та відомостей про

встановлені межових знаків як то передбачено статтею 55 Закону України «Про землеустрій».

*У своїх запереченнях ФОП Беззабарний Д.І., на згадане, зокрема, зазначав:*

«При виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. перевіряв відповідність місця розташування земельної ділянки (координат кутів поворотних точок) вказаних в судовому рішенні (судовій експертизі) з даними, що містяться в Державному земельному кадастрі. Тільки після встановлення їх відповідності одне одному проводив подальші роботи щодо виготовлення технічної документації.

У випадку виготовлення технічної документації із використанням інших координат кутів поворотних точок призвело до зміни (спотворення) судового рішення, що було б порушенням Конституції України та інших законодавчих актів.

Крім того, встановлення меж земельної ділянки в натурі не проводились ФОП Беззабарним Д.І., адже зазначені межі визначені судовим рішенням. Зміна меж, конфігурації, розташування поворотних точок та будь-які інші дії привели б до зміни судового рішення, що є недопустимим.

Звинувачення ФОП Беззабарного Д.І. в фальсифікації та внесення неправдивих відомостей не мають під собою жодного підґрунтя, адже дані, які містяться в технічній документації відповідають даним, які містяться в судовому рішенні та Державному земельному кадастрі.

Дані про кадастровий план не змінювалися ФОП Беззабарним Д.І., а лише були доповнені даними, які встановлені судовим рішенням.»

Слід також зазначити, що відповідно до 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.

Відповідно до частини другої статті 158 Земельного кодексу України виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)**

Опрацювавши наявні матеріали, позицію заінтересованих сторін в тому числі враховуючи скаргу останніх відносно запропонованих членами

Кваліфікаційній комісії проектів рішень, під час попередніх розглядів даної скарги, та з метою уникнення упередженості та звинувачень у не кваліфікованості під час розгляду наданих матеріалів, пропоную членам Кваліфікаційній комісії визначитись без надання пропозицій щодо проекту рішення відносно дій сертифікованого інженера-землевпорядника Беззабарного Дениса Ігоровича (кваліфікаційний сертифікат від 07.02.2023 №016303) при розробленні документації із землеустрою.

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Беззабарного Дениса Ігоровича (кваліфікаційний сертифікат від 07.02.2023 №016303).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 1;

«проти» - 2;

«утримались» - 16;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав участь у голосуванні.

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Беззабарного Дениса Ігоровича (кваліфікаційний сертифікат від 07.02.2023 №016303).**

СЛУХАЛИ:

**5.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшов лист Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області від 27.01.2026 № 21-14-0.32-378/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусем Сергієм Анатолійовичем (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2023 № 002027) 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-49/>.

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

Крім того, зацікавлена особа Миколаївська міська рада надіслала на розгляд Кваліфікаційної комісії свої пояснення відповідно до норм статті 54 Закону України «Про адміністративну процедуру».

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Шевченко.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області надійшов лист 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 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 в Державному земельному кадастрі 20.04.2016 на підставі Проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Право власності зареєстровано за Миколаївською міською радою 11.10.2017.

Згідно з відомостями Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, які отримані в порядку інформаційної взаємодії, на зазначену земельну ділянку зареєстровано право оренди 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» ФОП Карпусь С.А. розроблено Технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, яка надана в оренду площею 0,3444 га з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 на 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 та 0,1130 га для зарахування до земель комунальної власності з метою подальшої її передачі в оренду» (далі – Технічна документація).

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, а отже не відповідають вимогам другого абзацу пункту 6 статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України та статті 56 Закону України «Про землеустрій».

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

Склад угідь поділеної земельної ділянки з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 – малоповерхова забудова. У новосформованих земельних ділянок склад угідь різний, 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.

Зміна виду угідь земельної ділянки в межах однієї категорії цільового призначення земельної ділянки можлива на підставі документації з землеустрою та з врахуванням містобудівної документації. Підстави внесення до Державного земельного кадастру відомостей про угіддя земельної ділянки передбачені частиною 4 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, передбачених нормами статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

**Надійшов лист виконавчого комітету Миколаївської міської ради від 19.02.2026 № 4326/02.02.01-40/12/3/26** в якому зазначається, 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 ст. 12 та ст. 122 Земельного кодексу України міські ради здійснюють розпорядження землями комунальної власності в межах населених пунктів.

Згідно зі ст. 56 Закону України «Про землеустрій» та ст. 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 цього листа Миколаївською міською радою рішення щодо затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу зазначеної земельної ділянки не приймалося.

Інших рішень з порушеного питання міською радою не ухвалювалося.

*Надійшло заперечення сертифікованого інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича від 24.02.2026 в якому зазначається, що він не погоджується з інформацією викладеною в скарзі Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області.*

По першому питанню.

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 вказаного вище закону визначає, що підставою проведення землеустрою є: «- рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою».

04.10.2025 до нього 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 район, вул. Робоча, 2-А.

До заяви було долучено Рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 відповідно до пункту 1 якого надано ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки яка передана в оренду площею 0,3444 га згідно договору оренди землі від 11.02.2014 № 10011 (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 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 земельну ділянку 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 даного 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 абзацу 1 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».

В даному випадку, підставою для розробки мною 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 дане рішення міської ради долучений ПЛАН поділу земельної ділянки

площею 3444 кв.м погоджений директором ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» Перстеньковим К. В. та директором ТОВ «Крафтер МК» Дороховим С. Г., на якому зазначено в 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 – залишається в оренді ТОВ «Крафтер МК».

Перелік документів, які входять до складу технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок визначено частиною 2 статтею 56 Закону України «Про землеустрій», що 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.

До складу технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки площею 0,3444 га (кадастровий номер 4810136300:01:008:0002) мною включено усі матеріали передбачені частиною 2 статті 56 Закону України «Про землеустрій».

Звертаю Вашу увагу на те, що стаття 25 Закону України «Про землеустрій» встановлює: «Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно цим Законом» (Законом України «Про землеустрій»).

Таким чином, Законом України «Про землеустрій» визначений чіткий склад технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки. Включення інших документів або їх долучення, не належать до переліку зобов'язань, які покладаються на сертифікованого інженера-землевпорядника під час підготовки документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Крім того, інформую, що пункт "е" частини другої статті 56 Закону України «Про землеустрій», а саме:

«е) нотаріально посвідчена згода на поділ чи об'єднання земельної ділянки заставодержателів, користувачів земельної ділянки (у разі перебування земельної ділянки в заставі, користуванні)», виключено зі складу даної статті Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» № 1423-ІХ від 28.04.2021.

Згідно частини 5 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.

Виходячи із системного аналізу правових норм частини 6 статті 79-1

Земельного Кодексу України, частини 1 статті 56 Закону України «Про землеустрій» та частини 5 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 Карпусь Сергія Анатолійовича.

Технічну документацію із землеустрою щодо поділу даної земельної ділянки, розроблену сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусь С. А., було 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 за результатом поділу земельні ділянки 4810136300:01:008:0024 та 4810136300:01:008:0025.

Саме тому, вимогу Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області щодо не 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), вважає таку що не відповідає вищевикладеним обставинам.

По другому питанню.

В листі Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області від 20.01.2026 №28-228/0/1-26 вказано, що технічна документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки не належить до виду документацій із землеустрою на підставі якої можлива зміна угідь земельної ділянки.

По-перше, відповідно до частини 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» відомості про угіддя земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру:

- на підставі відповідної документації із землеустрою, яка розробляється при формуванні земельних ділянок, щодо земельних ділянок, які формуються».

Частина 2 статті 79-1 Земельного кодексу України визначає, що формування земельних ділянок здійснюється:

- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок.

По-друге, перед початком розробки даної технічної документації, мною було опрацьовано вихідні дані внесені до земельного кадастру стосовно ділянки яка підлягала поділу і виявлено наступні розбіжності.

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

Пункт 1 статті 11 Закону України «Про Державний земельний кадастр», передбачає, що «1. 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, що вид угідь малоповерхова забудова (код 007.01) належить до групи - землі під житловою забудовою (код 007.00), що відповідає іншому цільовому використанню згідно КВЦПЗ і суперечить фактичному складу угідь при цільовому використанні згідно КВЦПЗ: 03.10, мною було прийнято рішення, відповідно до частини 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та частини 2 статті 79-1 Земельного кодексу України, актуалізувати данні про вид земельних угідь і вказати їх фактичний склад. Саме тому за складом земельних угідь відповідно до класифікації видів земельних угідь ділянки було визначено вид угідь - землі під соціально-культурними об'єктами, код згідно КВЗУ: 008.03.

*Надійшов лист ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» від 24.02.2026 № 24.02 в якому зазначається, що за умовами договору оренди землі від 01.07.2004 р. Відкрите акціонерне товариство «Будівельна фірма «Миколаївбуд» для обслуговування адміністративної багатоповерхової будівлі прийняло в користування з співвласниками будівлі 3444 кв. м. землі комунальної власності (без кадастрового номера) за адресою вул. Робоча, 2-а на 10 років з визначенням ідеальної частки Товариства у розмірі 369/1000, що складало 2993 кв. м.*

У 2007 р. 63/1000 частки нерухомого майна в адмінбудівлі по вул. Робоча, 2-а було відчужено і 05.11.2011 р зареєстровано 379.1 кв. м. площі Реутенком О. О. за наданою 25.10.2011 р. адресою вул. Робоча, 2-А/5.

Згідно Генеральному плану забудови м. Миколаєва від 18.06.2009 р. ця земельна ділянка відноситься до території «громадської забудови існуючого стану - проектні та проектно-дослідні інститути».

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

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

Однак, згідно з Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.03.2013 р. НВ-48700075482013 земельна ділянка комунальної власності по вул. Робоча,2-А в м. Миколаєві, площею 3444 кв. м., мала кадастровий номер 4810136300:01:008:0017 і категорію земель «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення».

Публічне акціонерне товариство «Будівельна фірма «Миколаївбуд» зі співвласниками майна орендувало саме цю земельну ділянку за договором оренди з Миколаївською міською радою від 11.02.2014 р. № 10011 з визначенням ідеальної частки Товариства для обслуговування нежитлових приміщень у розмірі 873/1000, що складало 3007 кв. м. зі строком оренди до 11.02.2019 р. За актом здійснено перенесення меж земельної ділянки на місцевість.

За довідкою КП «Миколаївське міське бюро технічної інвентаризації» від 02.07.2014 р. № 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. Всі землекористувачі 21.07.2014 р. за участю інженера-геодезиста ПП ММЗКЦ узгодили порядок користування земельною ділянкою площею 3444 кв. м. по вул. Робоча, 2-а, у тому числі: землекористування Реутенка О. О. 294/1000, або 1012 кв. м.; землекористування ПАТ «БФ» Миколаївбуд» з співвласниками нерухомості - 706/1000, або 2432 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 р.

25.03.2013 р. зареєстрована земельна ділянка площею 0,2432 га, кадастровий номер 4810136300:01:008:0023, для обслуговування адмінбудівлі по вул. Робоча, 2-А, а з 13.02.2014 р. вона в реєстрації за орендарем ПАТ «БФ «Миколаївбуд». 21.10.2014 р. ПАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» отримано Свідоцтво про право приватної власності на нежитлові приміщення площею 4844,4 кв. м по вул. Робоча, 2-А.

А 20.04.2016 р. земельна ділянка площею 0,3444 га уже зареєстрована за 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 р. 379,1 кв. м. площі адмінбудівлі було Реутенком О. О. продано у спільну часткову власність трьом засновникам ТОВ «Крафтер МК», яке зареєстровано як юридична особа 22.07.2016 р. по вул. Робоча, 2-а/5. 16.08.2016 р. це майно зареєстроване за ТОВ «Крафтер МК».

Рішенням Миколаївської міської ради від 27.07.2017 р. № 23/24 ідеальна частка 63/1000 частина в нерухомому майні по вул. Робоча, 2-а переноситься як ідеальна частка ТОВ «Крафтер МК» в користуванні земельною ділянкою площею 3444 кв. м. по вул. Робоча 2-А для обслуговування нежитлового приміщення по вул. Робоча, 2-а/5 і склала 217 кв. м., що і було закріплено (незважаючи на розбіжності в кадастрових номерах, фактичне землекористування, наші неодноразові звернення і скарги, відсутність нашого узгодження) в договорі оренди землі останнього від 05.10.2017 р. № 11447 в межах земельної ділянки 3444 кв. м. по вул. Робоча 2-А, кадастровий номер 4810136300:01:008:0002, строком до 05.10.2022 р. Договором про зміни від 31.12.2024 р. № 241-24 строк оренди продовжений до 05.10.2032 р., ідеальна частка не змінена. Фактично збудована будівля по вул. Робоча, 2-а/5 уже не має нічого спільного з адмінбудівлею по Робочій, 2-А, набагато більшої площі, має окрему адресу. ТОВ «Крафтер МК» понад 10 років користується земельною ділянкою площею до 1250 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 з закінченням строку дії Договору оренди №10011 ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» направив 06.02.2019 р. за вих. №18/01 клопотання про поновлення цього договору на узгоджених умовах або укладення нового договору оренди з урахуванням узгодженого плану розподілу земельної ділянки 3444 кв. м суміжними орендарями: ПрАТ БФ «Миколаївбуд» - 2314 кв. м.; ТОВ

«Крафтер МК» - 1130 кв. м. У зв'язку з волокітою розгляду клопотання про продовження договору оренди господарський суд Миколаївської області рішенням від 07.11.2019 р. № 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 за кадастровим номером 4810136300:01:008:0017 продовжений до 11.02.2024 р.

16.12.2019 р. Головне управління Держгеокадастру у Миколаївській області повідомляє, що земельна ділянка за кадастровим номером 4810136300:01:008:0017 не значиться. Однак договір оренди земельної ділянки з таким кадастровим номером продовжував діяти. 27.01.2025 р. укладено договір про зміни № 06-25 до договору оренди землі від 11.02.2014 р. № 10011 де уже земельна ділянка площею 3444 кв. м. має кадастровий номер 4810136300:01:008:0002 і ідеальну частку ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» у ній у розмірі 873/1000, що складає 3007 кв. м. Строк оренди встановлений до 11.02.2034 р. Таким чином за двома договорами оренди розподілено не 3444 кв. м. комунальної власності, а 3224 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 р. порушено питання про поділ земельної ділянки площею 3444 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 р. № 46/84 надано право на розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, кадастровий номер 4810136300:01:008:0002, площею 3444 кв. м. в орієнтованих розмірах: 2314 кв. м. для подальшої передачі в оренду ПрАТ «БФ «Миколаївбуд» для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робоча, 2-А; 1130 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 скасований кадастровий номер земельної ділянки 4810136300:01:008:0002 і зареєстрована земельна ділянка 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.

Що до скарги ТОВ «Крафтер МК» повідомляємо. Дійсно на цей час старі 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 визивало непорозуміння землекористувачів. Однак вина ФОП Карпусь С. А. у цьому відсутня.

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

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 нанесених збитків. Порядок користування земельною ділянкою по вул. Робоча, 2-А був погоджений всіма землекористувачами 21.07.2014 р., у тому числі Реутенком О. О. в розмірі 1012 кв. м. Розподіл земельної ділянки між спірними сторонами погоджений у 2019 р. за підписами керівників Товариств Перстенькова і Дорохова, завірених печатками підприємств. Вимога нотаріального засвідчення підписів на такій угоді з'явилася тільки після прийняття Закону України № 1423-ІХ від 28.04.2021 р. Рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 р., в якому визнано таке узгодження дійсним, ТОВ «Крафтер МК» не оскаржувалось.

Відносно складу угідь земельної ділянки площею 0,3444 кв. м. З 2004 р. 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». У 2014 р. це «землі змішаного використання». В тому, що при наданні цій земельній ділянці кадастрового номера 4810136300:01:008:0002 виник склад всієї площі землі «малоповерхова забудова» вини Карпуся нема. Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 30.12.2025 р. 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, відомості Державного земельного кадастру та копію технічної документації із землеустрою встановлено наступне:

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» розроблено ФОП Карпусь С. А. на підставі рішення Миколаївської міської ради від 31.07.2025 № 46/84 «Про надання ПрАТ «Будівельна фірма «Миколаївбуд» дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки для обслуговування нежитлових приміщень по вул. Робочій, 2А та 2А/5 у Заводському районі м. Миколаєва», заяви землекористувача та договору № 15/10 від 04.10.2025.

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

За результатом 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 року у програмному забезпеченні Державного земельного кадастру були наявні відомості щодо земельної ділянки 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 з статтею 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.

Відповідно до частини шостої статті 79<sup>1</sup> 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 результатом розгляду скарги та наявних матеріалів встановлено, що розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусь Сергієм Анатолійовичем 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 нотаріально засвідчену згоду

орендаря земельної ділянки.

Також слід зазначити, вищезазначеною технічною документацією було змінено склад угідь. Поділена земельна ділянка з кадастровим номером 4810136300:01:008:0002 мала вид угідь – малоповерхова забудова, у новосформованих земельних ділянках 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 статті 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки, зокрема, склад угідь із зазначенням контурів.

Зміна виду угідь земельної ділянки в межах однієї категорії цільового призначення земельної ділянки можлива на підставі документації з землеустрою та з врахуванням містобудівної документації. Підстави внесення до Державного земельного кадастру відомостей про угіддя земельної ділянки передбачені частиною 4 статті 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером-землевпорядником Карпусь Сергієм Анатолійовичем технічна документація із землеустрою розроблена з порушенням вимог статті 79<sup>1</sup> 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».

#### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)**

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 15;

«проти» - 2;

«утримались» - 3;

ВИРІШИЛИ: звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Карпуся Сергія Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат від 23.01.2013 № 002027).**

СЛУХАЛИ:

**6.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову О. В.*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Желудько Віталія Васильовича від 16.01.2026 щодо порушення сертифікованими інженерами-землевпорядниками

Боклагом Валентином Вікторовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000679) та Боклаг Валентиною Андріївною (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000678) 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-49/>.

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

Разом з тим, зацікавлена особа – Долинська сільська рада надіслала на розгляд Кваліфікаційної комісії пояснення відповідно до норм статті 54 Закону України «Про адміністративну процедуру».

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Людмила Назаренко.

#### **Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Желудько Віталія Васильовича на протиправні дії сертифікованих інженерів-землевпорядників Боклаг Валентина Вікторовича та Боклаг Валентини Андріївни, які полягають в наступному.

В Долинській громаді Запорізького району створено монополію на оформлення земельних документів завдяки зговору голови Долинської громади Федчука Богдана Михайловича та землевпорядників Боклаг Валентина Вікторовича та його дружини Боклаг Валентини Андріївни. Таким чином вони мають монополію на виготовлення земельної документації, отримують усі замовлення громади та робить усю документацію що стосується громади, а також безкоштовно роблять усю документацію Федчуку Богдану.

Скаржник зазначає, що за допомогою Боклаг В. А. та Боклаг В. В., головою Долинської громади Федчуком та секретарем громади Рибак в 2019 році було проведено рейдерство земельних ділянок фермерів на які є державні акти на довічне успадковане володіння номер 000663, 000664, 000665, які були передані в зговорі з робітниками Держгеокадастру Запоріжжя з балансу Держгеокадастру на баланс Долинської громади без урахування наявності державних актів та власників. Земельні ділянки фермерів були передані зі зміненими площами та границями.

20 лютого 2020 року рішенням сесії Долинської громади було відмінено дію державних актів № 000663 та № 000665 по 48.9 га. Потім земельні ділянки фермерів були поділені по 2 га та роздані на депутатів, які голосували за відміну державних актів, робітників громади та їхніх родичів, на підставних осіб та на

підставних осіб, а потім Боклагами була виготовлена технічна документація та було зареєстроване речове право в реєстрі речового права.

Що стосується земельної ділянки згідно державного акта № 000664 то на залишок цієї земельної ділянки на 36 гектарів, фермером було отримано кадастровий номер та зареєстровано в реєстрі речового права, але керівництвом Долинської громади було скасовано запис в реєстрі речового права та замінено на реєстрацію земельної ділянки на власність комунального підприємства Долинської громади, без рішення суду, роздано по 2 гектари та знову ж таки Боклаги виготовили технічну документацію та земельну ділянку було «роздербанено».

При викрадені земель фермерів було створено 71 нова земельна ділянка з кадастровими номерами:

2322183500:01:002:4091,	2322183500:01:002:4094,	2322183500:01:002:4097,
2322183500:01:002:4100,	2322183500:01:002:4092,	2322183500:01:002:4095,
2322183500:01:002:4098,	2322183500:01:002:4103,	2322183500:01:002:4093,
2322183500:01:002:4096,	2322183500:01:002:4099,	2322183500:01:002:4104,
2322183500:01:002:4105,	2322183500:01:002:4108,	2322183500:01:002:4111,
2322183500:01:002:4116,	2322183500:01:002:4120,	2322183500:01:002:4432,
2322183500:01:002:4433,	2322183500:01:002:4437,	2322183500:01:002:4440,
2322183500:01:002:4443,	2322183500:01:002:4446,	2322183500:01:002:4449,
2322183500:01:002:4452,	2322183500:01:002:4455,	2322183500:01:002:0164,
2322183500:01:002:0168,	2322183500:01:002:0171,	2322183500:01:002:0175,
2322183500:01:002:0180,	2322183500:01:002:0183,	2322183500:01:002:1167,
2322183500:01:002:4106,	2322183500:01:002:4109,	2322183500:01:002:4113,
2322183500:01:002:4118,	2322183500:01:002:4121,	2322183500:01:002:4435,
2322183500:01:002:4438,	2322183500:01:002:4441,	2322183500:01:002:4444,
2322183500:01:002:4447,	2322183500:01:002:4450,	2322183500:01:002:4453,
2322183500:01:002:4456,	2322183500:01:002:0166,	2322183500:01:002:0169,
2322183500:01:002:0172,	2322183500:01:002:0176,	2322183500:01:002:0181,
2322183500:01:002:0184,	2322183500:01:002:1168,	2322183500:01:002:4107,
2322183500:01:002:4110,	2322183500:01:002:4114,	2322183500:01:002:4119,
2322183500:01:002:4436,	2322183500:01:002:4439,	2322183500:01:002:4442,
2322183500:01:002:4445,	2322183500:01:002:4448,	2322183500:01:002:4451,
2322183500:01:002:4454,	2322183500:01:002:4457,	2322183500:01:002:0167,
2322183500:01:002:0170,	2322183500:01:002:0173,	2322183500:01:002:0179,
2322183500:01:002:0182,	2322183500:01:002:0185,	

Скаржник Желудько В. В земельну ділянку згідно державного акту на довічне успадковане володіння № 000663, успадкував у 1998 році після смерті свого батька Желудько Василя Яковича, згідно рішення суду 317/905/20 від 01 листопада 2024 року, обробляв її з 1990 року до 2020 року і на якій живе до сьогодні. Згідно технічної документації було виділено 1,5 га під будівництво господарського двору, де побудували житловий будинок, зерносховище, свинарник, майстерню, кормоцех, підвал, маслобійню. Після смерті батька Желудько Василя Яковича в 2006 році скаржник оформив всі будівлі як домоволодіння та зареєстрував в БТІ.

При передачі земельної ділянки згідно державного акту № 000663 не було передано територію домоволодіння скаржника, тобто ту територію яка була вказана в технічній документації згідно державного акта як для господарського двору.

В 2021 році рішенням сесії Долинської громади було передано на баланс громади та надано згоду на виготовлення технічної документації на земельну ділянку під домоволодінням скаржника Желудько В. В., площею 1,7 га.

В 2024 році родина Боклаг Валентин Вікторович та Боклаг Валентина Андріївна виготовили технічну документацію, за заявою голови сільради і оформлено на комунальне підприємство площею 1,2 га із площі 1,7 га. Тобто було оформлено земельну ділянку, яка має державний акт та має зареєстроване домоволодіння. Утворилася земельна ділянка з кадастровим номером 2322183500:01 :002:0192 площею 1,21 га.

Скаржник зазначає, що Боклаги за вказівкою голови Долинської громади розділили територію його домоволодіння та виділили територію з будівлями, відрізавши під самий поріг будинку.

На підставі викладеного Желудько В. В. просить провести перевірку сертифікованих інженерів-землевпорядників ФОП Боклаг В. А. та ФОП Боклаг В. В на законність їх дій вимогам чинного законодавства, зокрема при розробленні технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок стосовно державних актів на довічне успадковане володіння № 000663, № 000664, № 000665 та поділу домоволодіння скаржника.

*Надійшло письмове пояснення по скарзі Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області від 20.02.2026 № 0453/02-22.*

В яких зазначено, що викладені у зверненні твердження не відповідають дійсності та мають характер оціночних суджень і припущень, які не підтверджені жодними доказами. Наведені обставини не містять встановлених фактів порушення вимог земельного законодавства професійних стандартів у сфері землеустрою, а тому є повністю надуманими та безпідставними.

Желудько В. В. є депутатом Долинської сільської ради, у зв'язку з чим його публічна діяльність та звернення мають політичний контекст. Подання подібних скарг та їх подальше поширення в інформаційному просторі носять систематичний характер і недобросовісно використовуються ним, як інструмент формування політичних бонусів.

Крім того, поширення скаржником безпідставних звинувачень дискредитує орган місцевого самоврядування, підриває довіру до публічної влади, формує хибне уявлення про діяльність посадових осіб.

З приводу відміни державних актів, поділу земельних ділянок та їх передачі у власність, Долинська сільська рада зазначила, що вказані питання є предметом судового розгляду у справах 317/905/20, 317/6755/24, 317/3042/25.

Постановою Запорізького апеляційного суду від 13 травня 2025 року рішення Запорізького районного суду Запорізької області від 01 листопада 2024 року у справі №317/905/20, скасовано в частині визнання за Желудьком Віталієм Васильовичем права довічного успадкуваного володіння земельною ділянкою для організації фермерського господарства (державний акт № 000663) площею

48,9 га, розташованої на території Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області.

Варто зазначити, що в рішенні Запорізького районного суду Запорізької області від 01 листопада 2024 року у справі №317/905/20 судом встановлено, що земельна ділянка із кадастровим номером 2322183500:01:002:5004, в тому числі інших земельних ділянок передана з державної власності в комунальну власність Долинської сільської ради у встановленому законом порядку Головним управлінням Держгеокадастру в Запорізькій області.

Желудько В. В. відношення до наведених в скарзі земельних ділянок не має, його інтересам шкоди не завдано.

Документацію із землеустрою розроблено у спосіб і в порядку визначеному законом. Про факти порушень стандартів землеустрою або професійної етики з боку Боклаг В. А. та Боклаг В. В. які могли б бути підставою для припинення дії кваліфікаційних сертифікатів органу місцевого самоврядування не відомо. Скарг про це не надходило.

Стосовно ситуації з ділянкою кадастровий номер 2322183500:01:02:0192 сільська рада зазначає, що вилучення частини землі «під поріг будинку» про яке зазначає скаржник, потребує документального підтвердження. Документація виготовлена у 2024 році, пройшла процедуру погодження та внесення до Державного земельного кадастру.

Наявність зареєстрованого в БТІ домоволодіння не автоматично означає право власності на всю прилеглу земельну ділянку, якщо її межі не були належним чином встановлені в натуру (на місцевості) з присвоєнням кадастрового номера згідно з вимогами діючого законодавства України.

Таким чином у поданій скарзі не наведено жодних конкретних порушень вимог чинного законодавства в тому числі у сфері землеустрою, які були допущені під час розроблення відповідної документації, а тому не може бути предметом правового розгляду та не утворює підстав для встановлення порушень чи застосування будь-яких заходів реагування.

Надійшло пояснення (заперечення) від сертифікованих інженерів-землевпорядників Боклаг Валентина Вікторовича від 20.02.2026 (вх. № 31/3/60-26-КФК від 24.02.2026) та Боклаг Валентини Андріївни від 20.02.2026 (вх. № 31/2/60-26-КФК від 24.02.2026) в яких зазначено наступне.

Боклаг Валентин Вікторович інформує що ніякого відношення до виконання землевпорядних робіт на земельних ділянках про які вказує скаржник Желудько В.В. він не має. Твердження скаржника ґрунтується виключно на суб'єктивних припущеннях заявника та не містить встановлених у законному порядку фактів, які могли б свідчити про порушення вимог земельного чи антимонопольного законодавства.

Боклаг Валентина Андріївна пояснює, що землевпорядна документація про яку скаржник Желудько В.В. зазначає, а саме Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства були розроблені у відповідності до рішення Долинської сільської ради згідно укладеним договорам між громадянами-замовниками та ФОП Боклаг Валентина Андріївна як виконавцем робіт. Проекти відведення виконано відповідно до

земельного законодавства, відомості внесені до Державного земельного кадастру та документація затверджена сільської радою. Право власності зареєстровано за громадянами.

Стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 2322183500:01:02:0192, про яку вказує скаржник, то відповідно рішення сільської ради щодо проведення робіт з інвентаризації, на час виконання робіт земельна ділянка була вільна від забудови. Тобто будівлі, про які зазначає Желудько В. В., знаходяться на іншій земельній ділянці. Наявність технічного паспорту на будівлі та споруди не означає, що скаржник є власником земельної ділянки, якщо межі її не визначені і не встановлені.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення.**

При розгляді представлених матеріалів встановлено, що ФОП Боклаг Валентина Андріївна в 2020 та 2021 роках розробила проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель комунальної власності з цільовим призначенням для ведення фермерського господарства на території Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області за межами населених пунктів. на підставі:

- договорів на виконання робіт;
- рішень Долинської сільської ради від 27.06.2019 № 5, №6, від 06.05.2021 № 20 про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель комунальної власності Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області цільове призначення для ведення фермерського господарства за межами населених пунктів.

Грунтовий покрив земельних ділянок представлений особливо цінними ґрунтами (шифр агропромислових груп 60е), відповідно до переліку, затвердженому наказом Держкомзему України від 06.10.2003 № 245.

Проекти землеустрою погоджені висновками експертів державної експертизи територіального органу Держкомзему України та пройшли державну експертизу в Головному управлінні Держгеокадастру у Запорізькій області.

Статтею 20 Земельного кодексу України визначено встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок.

Згідно із частиною шостою статті 20 Земельного кодексу України (станом на 2020 рік) зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах "а" і "б" частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах "а" і "б" частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 цього Кодексу.

Статтею 21 передбачено наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Враховуючи зазначене, розроблені проекти землеустрою сертифікованим інженером-землевпорядником Боклаг Валентиною Андріївною з порушенням вимог частини шостої статті 20 Земельного кодексу України.

Також встановлено, що за результатом розгляду скарги та наявних матеріалів Боклаг Валентин Вікторович не приймав участь у розробленні документації із землеустрою.

Слід зазначити, що Постановою Запорізького апеляційного суду від 13 травня 2025 року рішення Запорізького районного суду Запорізької області від 01 листопада 2024 року у справі №317/905/20, скасовано в частині визнання за Желудьком Віталієм Васильовичем права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою для організації фермерського господарства (державний акт № 000663) площею 48,9 га, розташованої на території Долинської сільської ради Запорізького району Запорізької області. Станом на 23.10.2025 відкрито касаційне провадження по даній справі.

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

З врахуванням вищезазначеного, пропонується:

1) зняти з розгляду питання щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Боклаг Валентина Вікторовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000679);

2) внести подання до Держгеокадастру про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Боклаг Валентини Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000678).

Пропозиція поставлена на голосування:

1. Зняти з розгляду питання щодо припинення дії кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника **Боклаг Валентина Вікторовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000679)**, у зв'язку із тим, що він не брав участі у розробці документації із землеустрою.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» - 20;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: Зняти з розгляду питання щодо припинення дії кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника **Боклаг Валентина Вікторовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000679)**.

2. Звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Боклаг Валентини Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000678)**.

ГОЛОСУВАЛИ:

«за» - 8;

«проти» - 7;

«утримались» - 5;

ВИРІШИЛИ: відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Боклаг Валентини Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №000678)**.

СЛУХАЛИ:

7. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Роспопіна Валерія Юрійовича від 13.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитруком Сергієм Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 29.11.2013 № 012015) 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-49/>.

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

Разом з тим, зацікавлена особа Федчиняк В. П. надіслала на розгляд Кваліфікаційної комісії свої пояснення відповідно до норм статті 54 Закону України «Про адміністративну процедуру».

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Леонід Шевчук.

### **Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини**

До кваліфікаційної комісії надійшла скарга громадянина Роспопіна Валерія Юрійовича на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Дмитрука Сергія Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 29.11.2013 № 012015) про порушення статей 86, 88 Земельного кодексу України, статті 55 Закону України «Про землеустрій» зі зверненням про внесення подання Держгеокадастру України про анулювання кваліфікаційного сертифікату інженера-землевпорядника.

У зверненні зазначається, що сертифікований інженер-землевпорядник Дмитрук Сергій Миколайович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 29.11.2013р. № 012015) у розробленій ним технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в на натурі (на місцевості) від 11.11.2024р., а також Витягу з ДЗК про земельну ділянку з додатками до нього, ФОП Дмитруком С. М. було зазначено кадастровий номер 3210700000:04:042:0091, за яким закріплена земельна ділянка з житловим будинком з адресою: Київська область, місто Васильків, вул. Соборна, будинок 85, що відповідно до рішення виконавчого комітету Васильківської міської ради Київської області «Про розгляд заяв громадян про передачу в приватну власність та надання у постійне користування земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, ведення особистого підсобного господарства та городництва» №417 від 03.07.2003 року є в спільній власності трьох осіб - власників трьох квартир зазначеного будинку), і дану земельну ділянку було фактично оформлено за одним власником без згоди інших співвласників та без належних правових підстав, чим порушено про порушення статті 86, 88 Земельного кодексу України, статтю 55 Закону України «Про землеустрій», а також статті 355, 358, 361 Цивільного кодексу України, які визначають, що майно, яке є у спільній власності, не може бути оформлене або змінене в правовому режимі без згоди всіх співвласників.

Ст. 55 Закону України «Про землеустрій» визначає що, технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в на натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

03.10.2025року земельна ділянка за кадастровим номером 3210700000:04:042:0091 була поділена на три різні ділянки за

кадастровими номерами: 3210700000:04:042:0094; 3210700000:04:042:0095; 3210700000:04:042:0096.

Згідно із абз. 10 статті 1 Закону України «Про землеустрій» план земельної ділянки – це графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки, та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб) земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці.

*До Кваліфікаційної комісії надійшло заперечення сертифікованого інженера-землевпорядника Дмитрука Сергія Миколайовича, в якому він зазначає, що під час проведення геодезичних робіт, замовник гр. Федченко В. П. показала чіткі межі своєї ділянки і на підставі цієї інформації та рішення на приватизацію було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в на натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд площею 0,0490 га, що розташована за адресою: вул. Соборна 85/2, м. Васильків, обухівський район, Київська область.*

Відомості про встановленні межові знаки підписали всі суміжні землекористувачі, а також представник (депутат) міської ради.

Земельна ділянка та домоволодіння знаходиться за іншою адресою, а саме вул. Соборна 85/2, яка належить тільки Федчиняк В. П., а скаржник зсилається на адресу вул. Соборна 85, де дійсно знаходиться будинок на три власники, але ніякого відношення не має до сусіднього будинку, так як розташований по сусідству. За словами Федчиняк В. П. скаржник просто не володів інформацією щодо розташування земельної ділянки.

До заперечення Дмитрук С. М. додав:

1) Декларацію про готовність до експлуатації об'єкта, будівництво якого здійснено на підставі будівельного паспорта, видана УПРАВЛІННЯ МІСТОБУДУВАННЯ, АРХІТЕКТУРИ ТА КОНТРОЛЮ ЗА РОЗВИТКОМ ІНФРАСТРУКТУРИ ВАСИЛЬКІВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ, дата подачі 23 січня 2025 Вх. номер ПД-230125-52657 від **23 січня 2025**.

Згідно з даною декларацією - контактна інформація про замовника - Федчиняк В. П. Поштова адреса 08601, УКРАЇНА, Київська обл. , Обухівський р., Васильківська територіальна громада, м. Васильків, вулиця Соборна , б. 85 , кв. 2

Назва об'єкта будівництва: Нове будівництво житлового будинку, господарських будівель та споруд за адресою: Київська область, Обухівський район, Васильківська територіальна громада, м. Васильків, вулиця Соборна. Вид будівництва - Нове будівництво

Відомості щодо земельної ділянки: Кадастровий номер 3210700000:04:042:0091. Документ, що посвідчує право на земельну ділянку серія/№: № 417, дата видачі: 3.07.2003, назва документа: рішення про передачу земельної ділянки у власність, виданий: Виконавчий комітет Васильківської

міської ради Київської області ; серія/№: 78606900, дата видачі: 13.11.2024, назва документа: відомості з ДЗК, виданий: Державний земельний кадастр. Площа 0,0490 га.

Цільове призначення код 02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Цільове призначення за КВЦПЗ - діє з 15.02.2011 року до 10.08.2021 року.

Тип: Житловий будинок садибного типу, Код ДКБС: 1110.3 Будинки садибного типу.

Вид будівництва: Нове будівництво

2) Інформація з Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Тип документу - Технічна інвентаризація.

Реєстраційний номер в ЄДЕССБ ТІ01:4490-1188-0912-5943.

Документ №240643 від 08.01.2025.

Орган, що видав - ПАЗІЙ ОЛЕКСАНДР ЛЕОНІДОВИЧ Версія №1 Статус (поточна)

Назва об'єкта Нове будівництво житлового будинку, господарських будівель та споруд за адресою: Київська область, Обухівський район, Васильківська територіальна громада, м. Васильків, вулиця Соборна.

Адреса об'єкту: Київська обл., Обухівський район, Васильківська територіальна громада, м. Васильків (станом на 01.01.2021), вул. Соборна, 85-А.

### **Мотиви з яких укладено рішення.**

В розробленій ФОП Дмитрук С. М. технічній документації 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. Федчиняк Віра Петрівна, яка розташована за адресою вул. Соборна 85/2, м. Васильків, Обухівський район, Київська область, за якою сформовано земельну ділянку кадастровий номер 3210700000:04:042:0091, розробленій у 2024 році відповідно до технічного завдання від 11.11.2024р., відсутні будь які документи на право власності на майно, а саме житловий будинок, господарські будівлі і споруди, а також викопіювання (витяг) з містобудівної документації чи плану землеустрою.

ФОП Дмитрук С. М. до заперечення додав Декларацію про готовність до експлуатації об'єкта, Вх. номер ПД-230125-52657 від 23 січня 2025, за адресою об'єкту: Київська обл., Обухівський район, Васильківська територіальна громада, м. Васильків (станом на 01.01.2021), вулиця Соборна, 85-А, розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером 3210700000:04:042:0091.

В технічній документації наявний архівний витяг рішення виконавчого комітету Васильківської міської ради Київської області «Про розгляд заяв громадян про передачу в приватну власність та надання у постійне користування земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, ведення особистого підсобного господарства та городництва» №417 від 03.07.2003 року, згідно якого гр. Федчиняк Віра Петрівна передано у власність земельну ділянку за адресою вул. Соборна, 85/2, площею 0,049 га для обслуговування житлового будинку.

Відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Відповідно до чинного станом на 2004 рік п. 34, ч.1, ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання, як зокрема, вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин.

Таким чином технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в на натурі (на місцевості) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) гр. Федчиняк Віра Петрівна, яка розташована за адресою вул. Соборна 85/2, м. Васильків, Обухівський район, Київська область, за якою сформовано земельну ділянку кадастровий номер 3210700000:04:042:0091 розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитрук С. М. з порушенням ст.118, ст. 122, 123 Земельного кодексу України, ст. 22, ст. 55, Закону України «Про землеустрій».

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

Відповідно до ст. 68 Закону України «Про землеустрій» особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом. В разі встановлення 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, Кваліфікаційна комісія робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про зупинення дії кваліфікаційного сертифіката сертифікованого інженера-землевпорядника.

#### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

З врахуванням вищезазначеного, пропоную звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Дмитрука Сергія Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 29.11.2013 №012015).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Дмитрука Сергія Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 29.11.2013 №012015).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 10;

«проти» - 0;

«утримались» - 10;

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Дмитрука Сергія Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 29.11.2013 №012015).**

**СЛУХАЛИ:**

**8.** *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Головка Володимира Юрійовича від 02.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Штефаном Олександром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 № 001671) 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-49/>.

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

Разом з тим, скаржник Головка В. Ю. та сертифікований інженер-землевпорядник Штефан О. М. приймали участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

**ВИСТУПИВ** з мотивованим рішенням Остап Бортник.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшла скарга гр. Головка Володимира Юрійовича від 02.01.2026 щодо порушення законодавства з боку сертифікованого інженера-землевпорядника Штефана Олександра Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 001671 від 18.01.2013).

Скаржник повідомляє, що під час виготовлення технічної документації із землеустрою та державного акту на право власності на земельну ділянку було допущено істотні порушення з боку СІЗ Штефана Олександра Миколайовича, а саме:

1. Межі земельної ділянки були визначені з помилками (координати зміщені);
2. Розробником документації із землеустрою не забезпечено належного проведення кадастрової зйомки, що суперечить ст. 55 Закону України «Про землеустрій», ст. 198 Земельного кодексу України, інструкції щодо встановлення меж в натурі;

3. Геодезичні дані були визначені недостовірно, що призвело до некоректного формування межових знаків, можливого накладення ділянки на землі сусідів, створення земельного спору, якого раніше не існувало.

Складається враження, що землепорядник використав неточні або вигадані вихідні дані, оскільки визначені межі не відповідають реальним розмірам та документації попередніх років.

Ці порушення обмежили мої права, як власника та можуть спричинити юридичні наслідки, пов'язані з межовими спорами.

Скаржник просить провести службову перевірку діяльності землепорядника та організації, які виготовляли йому державний акт, перевірити правильність проведених геодезичних робіт, відповідність визначених меж архівним та фактичним матеріалам, законність дій під час оформлення технічної документації.

У разі підтвердження порушень визнати технічну документацію такою, що виготовлена з порушеннями, вжити заходів щодо притягнення сертифікованого інженера-землепорядника до дисциплінарної та адміністративної відповідальності та інформувати кваліфікаційну комісію щодо можливого анулювання сертифіката.

*Від сертифікованого інженера-землепорядника надійшло заперечення в якому він повідомляє, що ним в 2012 році року на замовлення гр. Головка Івана Юрійовича на підставі рішення Виноградівської міської ради 27-ї сесії 5-го скликання від 21.04.2010 року № 1297, було виготовлено технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, та відповідно затверджено дану документацію на підставі рішення 15-ї сесії 6-го скликання Виноградівської міської ради від 20.09.2012 року № 630.*

В 2025 році гр. Головка Володимир Юрійович як новий власник земельної ділянки звернувся до сертифікованого інженера-землепорядника з питання встановлення (відновлення) межових знаків (координат поворотних точок) на своїй земельній ділянці в зв'язку з тим, що його сусіди гр. Мешко Петро Ганни які мешкають за адресою вул. І. Франка № 153А (кад. Номер 2121210100:07:008:0478) зберігали свої будівельні матеріали (дошки та шифер) прихиливши на стіну будинку скаржника на підставі чого виник межовий спір.

ФОП Штефаном О.М. було проведено топографо-геодезичні роботи по перенесенню меж земельної ділянки в натуру і чітко вказано де саме проходить межа між земельними ділянками вул. І. Франка № 153 (кад. номер 2121210100:07:008:0000) та земельною ділянкою, вул. І. Франка № 153А (кад номер 2121210100:07:008:0478) в м. Виноградів.

При перенесенні координат поворотних точок меж земельних ділянок № 153 та № 153А, порушення межових знаків не було виявлено, оскільки дошки та шифер які раніше були прихилені на будівлю Головка В.Ю. сусід прибрав, а за будинком Головка Володимира огорожі не встановлено, а точки № 2, 4, 8, згідно плану перенесення меж співпали з існуючою огорожею з металевої сітки, то питання про порушення меж з мешканцем (сусідом) Мешко Ганною Василівною № 153А – відсутні.

Штафан О.М. звернувся до працівників Відділу № 4 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного Управління Держгеокадастру у Закарпатській області у Берегівському районі (раніше Виноградівський район) для встановлення факту відповідності координат поворотних точок земельної ділянки скаржника, де йому була надана інформація щодо можливих змін координат поворотних точок земельної ділянки кад. номер 2121210100:07:008:0005, координати поворотних точок не змінювались з моменту реєстрації даної земельної ділянки тобто з 2012 року, про що було повідомлено гр. Головка Володимиру та у відповідь сертифікований інженер-землевпорядник отримав вимогу щодо його бажання змінити межі зі сторони сусіда гр. Мешко Ганни Василівни по вул. І. Франка № 153А (кад номер 2121210100:07:008:0478) на 1,0 метр від чого звісно я відмовився.

Замовником гр. Головка В.Ю. було оплачено виїзд та перенесення меж земельної ділянки згідно наданого рахунку. Присутні при винесення меж були 4-ри брати і жінка Володимира Головка, та працівниця сертифікованого інженера-землевпорядника. Так як поручення меж зі сторони сусідки Мешко Г.В. по вул. І. Франка № 153А не було виявлено, всі вони погодились з існуючими межами.

Через деякий час обидва брати Головка І.Ю та Головка В.Ю знов звернулись на повторний перенесення меж земельної ділянки, Штефаном О.М. на той час вже було оброблено матеріали попередніх обстежень. Сертифікований повторно виїхав на виконання робіт по перенесенню меж земельної ділянки і вказав на допущені помилки при будівництві забору по вул. І. Франка № 153 (кад. номер 2121210100:07:008:0005) (фасад) Головка Володимиром зі сторони сусіда по вул. І. Франка № 151, а саме 46 см. від межового знаку № 1 по вул. І. Франка № 153, на що власник земельної ділянки Головка Володимир запевнив, що перед тим як будувати власну огорожу він поміряв сусідню ділянку № 151, по вул. І. Франка (не приватизовану) і почав будувати власну огорожу, геодезистів та землевпорядників він не викликав.

Оскільки далі мова пішла лише про зміни межі земельної ділянки в сторону гр. Мешко Г.В. (кад номер: 2121210100:07:008:0478) з неодноразовими погрозами фізичної розправи та пошкодження майна сертифікованого інженера-землевпорядника, в разі не виконання бажань гр. Головка Володимира, він відмовився від подальшого спілкування. Однак розуміючи, що питання все-таки потрібно вирішити на чергову вимогу двох Братів Івана та Володимира Головків грудні 2025 року він все-таки вирішив за допомогою 50-ти метрової металевої стрічки безкоштовно ще раз провести контрольні проміри між поворотними точками земельної ділянки. Присутніми при обмірах були троє братів Іван, Володимир та Андрій та жінка Володимира, переконавшись, що дійсно від межового знаку № 1 земельної ділянки з кад номером 2121210100:07:008:0005 до початку збудованої бетонної огорожі дійсно 46 сантиметрів, а фактична межа земельної ділянки (по фасаді) дійсно відповідає розмірам вказаних у державному акті - 20,96 метра, вони почали вимагати перемерити всі сусідні ділянки. Звісно що Штефан О.М. відмовився від таких дій.

26 січня 2026 року Штефаном О.М. був отриманий лист з вимогою від Головка Івана Юрійовича, який на даний час вже не являється власником земельної ділянки про усунення грубих порушень при виконанні землевпорядних робіт (невідомо ким визначених) та погрозою про звернення до Державної служби України з питань геодезії картографії та кадастру щодо дисциплінарної відповідальності та анулювання кваліфікаційного сертифіката та звернення до податкових органів податкових органів.

Вимоги Головка Володимира щодо зміни координат поворотних точок № 2 та № 4 вказаних сертифікований інженер-землевпорядник вважає безпідставними.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

Розглянувши матеріали скарги та матеріали, які містяться в Державному земельному кадастрі встановлено, що стосовно земельної ділянки 2121210100:07:008:0005 в Державному земельному кадастрі відсутня документація із землеустрою по даній ділянці.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 25.12.2013 № НВ-2100387372013 технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку Головка Івану Юрійовичу для будівництва та обслуговування житлового будинку по вул. І. Франка, 153, м. Виноградів, виготовлена ФОП Штефан О. М. 06.06.2012. Державна реєстрація земельної ділянки відбулась 26.11.2012.

Зазначена документація із землеустрою була затверджена рішенням 15 сесії 6 скликання Виноградівської міської ради Закарпатської області «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку» від 20.09.2012 № 630.

Згідно даних Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників сертифікат інженера-землевпорядника за № 001671 було видано Шефану Олександр Миколайовичу 18.01.2013, тобто після виготовлення, затвердження технічної документації та державної реєстрації земельної ділянки.

Окрім цього, під час розгляду даного звернення було встановлено, що в зазначеній заяві наявні також ознаки земельного спору у межах території Виноградівської міської територіальної громади щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства.

Відповідно до частини третьої статті 158 Земельного кодексу України, органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органу місцевого самоврядування спір вирішується у судовому порядку (частина 5 статті 158 Земельного кодексу України).

Враховуючи, що станом на 2012 рік (дата розробки документації із землеустрою) розробка документації із землеустрою здійснювалась суб'єктами господарювання, які були виконавцями робіт із землеустрою, відповідно до наданих Ліцензій на виконання топографо-геодезичних, картографічних робіт і на проведення землевпорядних та землеоціночних робіт розгляд питання щодо позбавлення кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника не вбачається можливим.

**Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

З врахуванням вищезазначеного, пропонується зняти з розгляду скаргу гр. Головка В. Ю. на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Штефана Олександра Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 №001671).

Пропозиція поставлена на голосування: зняти з розгляду скаргу Головка Володимира Юрійовича від 02.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником **Штефаном Олександром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 №001671).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 20;  
«проти» - 0;  
«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: зняти з розгляду скаргу Головка Володимира Юрійовича від 02.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником **Штефаном Олександром Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 18.01.2013 №001671).**

СЛУХАЛИ:

9. *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову О. В., яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Стрийського районного Управління поліції відділення № 3 Головного Управління національної поліції у Львівській області від 21.01.2026 № 18988-2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитрів Ганною Андріївною (кваліфікаційний сертифікат від 22.06.2022 №014876) 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-49/>.

Сертифікований інженер-землевпорядник Дмитрів Г. А. скористалася своїм правом подати письмові пояснення, як передбачено пунктом 7 розділу IV вищезазначеного Порядку.

ВИСТУПИВ з мотивованим рішенням Владислав Рябчій.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

Дізнавач сектору дізнання відділу поліції № 3 Стрийського районного управління поліції Головного управління національної поліції у Львівській області Ірина Откидач звернулась до Держгеокадастру у зв'язку із виниклою необхідністю при розслідуванні кримінального провадження, відомості про яке внесено в Єдиний реєстр досудових розслідувань за № 42024142330000113 від 04.11.2024, за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 2 ст. 358 КК України, керуючись ст. 9 КПК України («Законність»), ст. 40-1 КПК України («Дізнавач»), ст. 93 КПК України («Збирання доказів»), на підставі пункту 6 «Положення про Національну поліцію», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2015 № 877, і просить встановити факт порушення сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Дмитрів Ганна Андріївна законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, при розробці проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073.

У ході досудового розслідування встановлено, що земельна ділянка з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073, що в селищі Славсько Стрийського району Львівської області, цільове призначення якої, попередньо, було для ведення особистого селянського господарства, на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яке розробляла інженер-землевпорядник ФОП Дмитрів Г.А., було змінене – для будівництва обслуговування житлового будинку, господарських будівель споруд (присадибна ділянка).

Однак, жодного рішення, яке слугувало законною підставою для зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073, органом місцевого самоврядування – Славською селищною радою Стрийського району Львівської області не приймалось. Таким чином, інженер-землевпорядник Дмитрів Г.А., будучи особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних послуг склала, завідомо, підроблений офіційний документ (проект землеустрою) щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073.

Згідно з листом Славської селищної ради територія, де зареєстровані в Державному земельному кадастрі земельні ділянки з кадастровими номерами 4624555700:01:012:0072, 4624555700:01:012:0073, не охоплюється (не опрацьована) чинним генеральним планом селища Славсько Стрийського району Львівської області. Детальний план території, що охоплює вказані земельні ділянки, не розроблявся. До селищної ради будь-які особи не звертались із заявою (клопотанням) щодо видачі витягу з генерального плану селища Славсько чи щодо надання дозволу на зміну цільового призначення вказаних земельних ділянок. Витяг з генерального плану селища Славсько щодо вказаних земельних ділянок не видавався. Рішення про надання дозволу на розроблення детального плану території, про затвердження детального плану території, про затвердження проектів із землеустрою щодо відведення вказаних земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення, чи інші рішення щодо вказаних

земельних ділянок Славською селищною радою Стрийського району Львівської області не приймались.

Згідно з протоколом допиту свідка, начальника відділу архітектури та містобудування Славської селищної ради Кончевича Олега Андріановича (працює з 2021 р.) земельна ділянка з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073 розташована територіально у селищі Славсько Стрийського району Львівської області. Зазначена земельна ділянка не охоплюється чинним генеральним планом селища Славсько. Детальний план території, що охоплює цю земельну ділянку не розроблявся.

Щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073, до очолюваного ним відділу Славської селищної ради Стрийського району Львівської області будь-які особи із заявами (клопотаннями) щодо видачі витягу з генерального плану селища Славсько чи заявами щодо надання дозволу на зміну цільового призначення цієї земельної ділянки не звертались. Витяг з генерального плану селища Славсько щодо такої земельної ділянки відділом архітектури та містобудування Славської селищної ради Стрийського району Львівської області не видавався. Більше того, рішення про надання дозволу на розроблення детального плану території, про затвердження детального плану території, як і будь-яких інших рішень про затвердження проектів із землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення, щодо земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073 органом місцевого самоврядування не приймались.

*Від сертифікованого інженера-землевпорядника ФОП Дмитрів Г.А., надійшло заперечення, в якому вона повідомляє, що ознайомившись 16.02.2026 р. на офіційному сайті Держгеокадастру зі зверненнями, що надійшли на адресу Кваліфікаційної комісії, вона виявила подання-скаргу від Стрийського районного Управління поліції відділення № 3 Головного Управління національної поліції у Львівській області від 21.01.2026 № 18988-2026, щодо анулювання кваліфікаційного сертифікату на її ім'я. З даною скаргою вона абсолютно не згідна та при прийнятті рішення просить взяти до уваги наведене нижче письмове пояснення з даного питання.*

Перш за все, слід зазначити, на сьогоднішній день, дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки не потрібен, а також у випадках, коли існує затверджена містобудівна документація (детальний план території, генеральний план населеного пункту, комплексний план), яка дозволяє змінити цільове призначення це можливо на підставі заяви власника, без розробки проекту землеустрою та його затвердження.

Зміна цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073, яка знаходиться у приватній власності гр. Кріль Ірини Миколаївни згідно з Витягом з реєстру речових прав (індексний номер витягу 378842439 від 16.05.2024 р.) розроблялась відповідно до статті 20 Земельного кодексу України та положень нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою, на підставі нотаріально посвідченої заяви власниці про зміну цільового призначення земельної ділянки та витягу з містобудівної документації.

До проекту землеустрою було долучено Витяг з містобудівної документації (генеральний план селища Славсько, який розроблений ДП ДПМ «Містпроект» та затверджений рішенням Славської селищної ради від 24.04.2008 № 1864) щодо земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073 згідно з яким земельна ділянка відповідає функціональному призначенню території та підлягає зміні цільового призначення для будівництва, обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) та погоджений начальником відділу архітектури та містобудування Славської селищної ради – Кончевич О.А. На основі цього витягу підготовлені документи та звернення до Держгеокадастру для зміни цільового призначення.

Беручи до уваги вищенаведене, сертифікований інженер-землевпорядник просить врахувати всі зазначені аргументи, поставитися об'єктивно до ситуації, що склалася, та не позбавляти кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

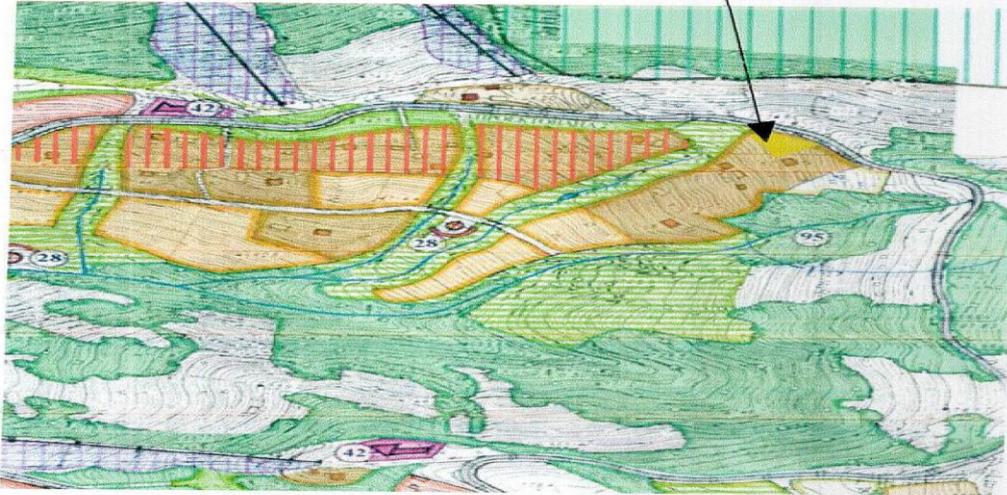
За результатами аналізу звернення дізнавача сектору дізнавання відділу поліції № 3 Стрийського районного управління поліції Головного управління національної поліції у Львівській області Откидач Ірини, заперечення сертифікованого інженера-землевпорядника Дмитрів Ганни Андріївни, копії витягу з містобудівної документації щодо земельної ділянки з кадастровим номером 4624555700:01:012:0073, копії листа Славської селищної ради, копії нотаріально посвідченої заяви власниці земельної ділянки Кріль І.М. про зміну цільового призначення, копій протоколів допиту свідків, начальника відділу архітектури та містобудування Славської селищної ради Кончевича О.А. і сертифікованого інженера-землевпорядника Дмитрів Г.А. та сайту Славської територіальної громади, де розміщено відповідний генеральний план смт. Славське (11.10.2021 р.) встановлено, що відповідно до генерального плану ділянка знаходиться в сельбищній зоні.

В межах сельбищних територій генпланом передбачається подальше формування взаємозв'язаних зон загальноміського та загальнокурортного центру, установ та організацій, навчальних закладів, житлової забудови, озелених територій загального користування, а також вулично-дорожньої мережі.

Розвиток житлових територій планується здійснювати шляхом вдосконалення існуючих житлових утворень за рахунок реконструкції малоцінної забудови із знесенням аварійних будинків, ущільнення великомірних ділянок, а також добудови і надбудови житлових будинків. Генпланом виявлені такі ділянки та визначений доцільний масштаб їх реконструкції. У серединній зоні – сельбищні утворення вулиць Крушельницької, Шашкевича, Довбуша, Степанівни, Л. Українки (К-4, 9, 10, частково К-12, 13), що є «депресивними» внаслідок, насамперед, бездоріжжя – передбачається освоєння під забудову потенційних вільних від забудови ділянок переважно південної орієнтації (добре інсолуються) шляхом організації транспортного і інженерного забезпечення.

ВИТЯГ З МІСТОВУДІВНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ (ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ) СМТ. СЛАВСЬКЕ СТРИЙСЬКОГО РАЙОНУ ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ

4624555700:01:012:0073



місце розташування земельної ділянки

Відповідно до генерального плану смт. Славське дана земельна ділянка відповідає функціональному призначенню території земельна ділянка підлягає зміні цільового призначення для будівництва обслуговування життєвого будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка)

ПОГОДЖЕНО

Начальник відділу архітектури та містобудування Славської селищної ради



Кончевич Олег Андріанович

slavska-gromada.gov.ua/genplani-naselenih-punktiv-slavskoi-tg-11-14-33-18-10-2021/?p=2

Дія gov.ua місцеве самоврядування України Людям із порушенням зору

## Славська територіальна громада

Стрийський район

Головна Новини Оголошення Для гостей громади Контакти Картка громади ПС Пошук

Славська громада - Відділ архітектури та містобудування - Генплани населених пунктів Славської ТГ

**Запитай у Гіда!**  
Знайте інформацію про будь-яку держпослугу  
guide.dia.gov.ua

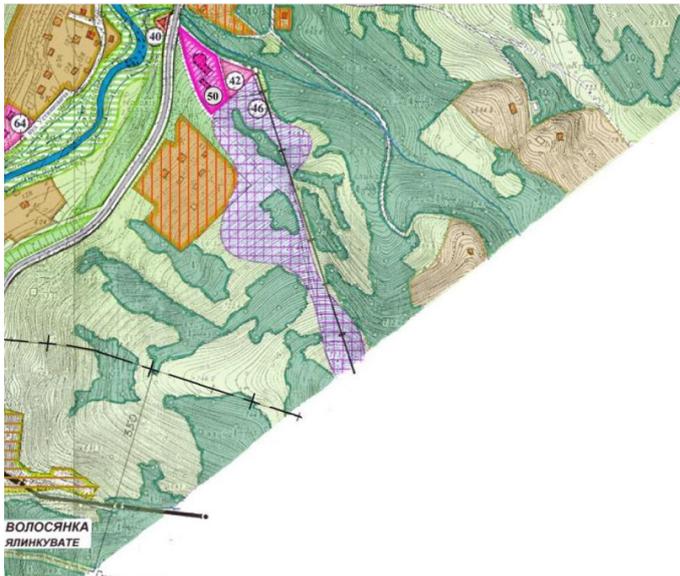
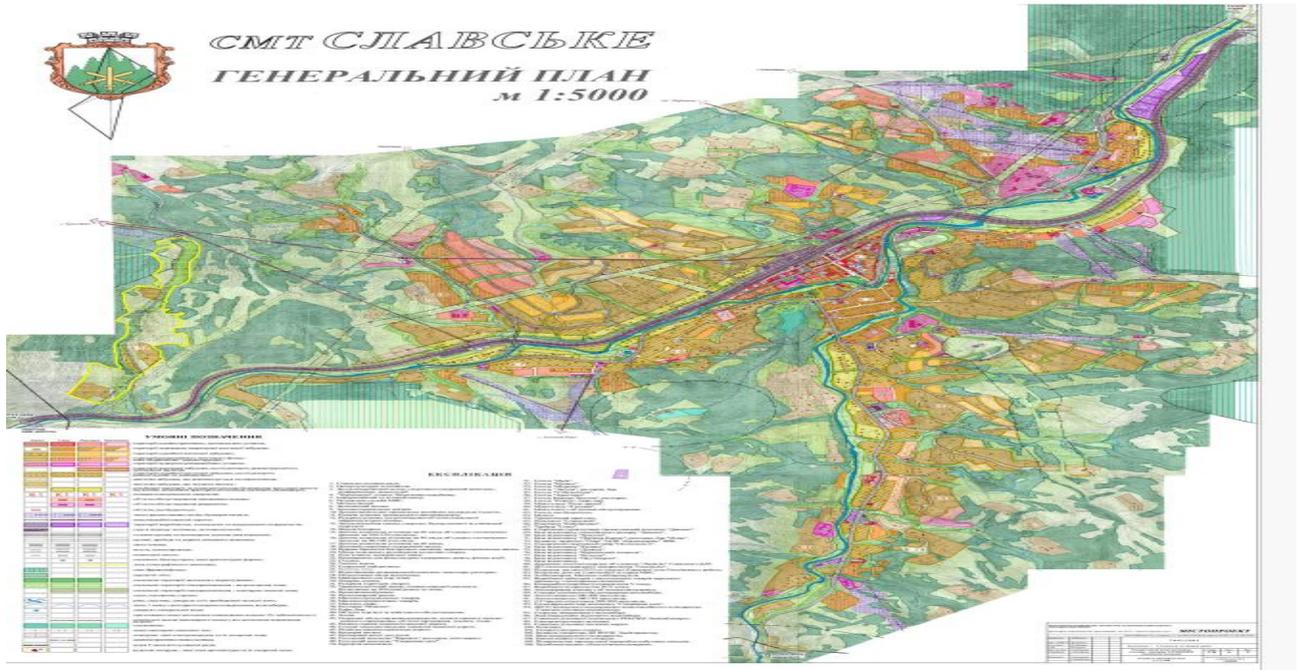
### Генплани населених пунктів Славської ТГ

Навігація >

- Про орган >
- ЦНАП >
- Діяльність >
- Інструменти громадської участі >

**с.Ялинкувате** 11 Жовтня, 2021 11:30

**смт. Славське** 11 Жовтня, 2021 11:14



МІНІСТЕРСТВО БУДІВНИЦТВА АРХІТЕКТУРИ ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ			
ДЕРЖАВНЕ ПІДПРИЄМСТВО ДЕРЖАВНИЙ ІНСТИТУТ ПРОЕКТУВАННЯ МІСТ			<b>МІСТОПРОЕКТ</b>
79044 Львів вул. Ген. Чупринки, 71, тел. (032) 238-96-96, факс (032) 297-17-54, 297-02-84			
<b>7443-2002</b>			
Директор	М.Конько		
Нач. АІМ-2	В.Дубина		
Гол. спец.	О.Чамара		
ГАП	П.Крупа		
Кер. гр. арх.	І.Склярова		
Розробила	І.Склярова		
Виконали	І.Склярова С.Войтович		
		<b>Замовник : Славська селищна рада</b>	
		<b>Генеральний план розвитку селища - курорту СЛАВСЬКЕ Львівської області</b>	
		Стан	Лист
		Г П	6 9
		<b>ГЕНЕРАЛЬНИЙ ПЛАН м 1:5 000</b>	
		Архітектурно-планувальний майстер № 2 ЛЬВІВ	

Таким чином, розроблення відповідного проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки виконано на підставі нотаріально завіреної заяви власниці цієї ділянки і з урахуванням відповідної містобудівної документації (генеральний план смт. Славське), тому наведена у зверненні дізнавача сектору дізнання відділу поліції № 3 Стрийського районного управління поліції Головного управління національної поліції у Львівській області Откидач Ірини інформація щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Дмитрів Ганною Андріївною вимог положень нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою не знайшла свого підтвердження.

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (заяви)**

З урахуванням зазначеного вище про пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного

сертифіката інженера-землевпорядника Дмитрів Ганни Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 22.06.2022 № 014876).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Дмитрів Ганни Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 22.06.2022 № 014876).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 4;  
«проти» - 1;  
«утримались» - 15;

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Дмитрів Ганни Андріївни (кваліфікаційний сертифікат від 22.06.2022 № 014876).**

СЛУХАЛИ:

**10.** Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Кабана Олександра Миколайовича від 16.12.2025 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-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-49>.

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

Разом з тим, скаржник Кабан О. М. приймав участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшло повторне звернення гр. Кабана О.М., в якому зазначено, що він не погоджується зі змістом протоколу Кваліфікаційної комісії і просить повторно розглянути скаргу.

03.03.2025 року гр. Кабан О.М. звернувся із заявою до Монастирищенської міської ради з метою придбання будівлі – навіс для зберігання зернових та

технічних культур орієнтовною площею 140 кв.м. та оренди під нею земельної ділянки.

Згідно відкритих даних, що містяться в Державному земельному кадастрі на території Монастирищенської міської ради (територіальної громади) Уманського району Черкаської області за межами населеного пункту с. Шарнопіль, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, від 19.06.2025 сформовано земельну ділянку площею 0,4431 га з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 (цільове призначення 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва), на якій розташована будівля, яку скаржник має намір придбати через електронний аукціон. Зазначені роботи з інвентаризації земель були виконані ПП «АЛ-МАЗ» (сертифікований інженер-землевпорядник Замула Олег Анатолійович).

Відповідно до ст. 35 ЗУ «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 ДЗК, виявлення та виправлення помилок у відомостях ДЗК, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Підставою для проведення інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення є:

для земель державної власності – рішення органу виконавчої влади, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою;

в інших випадках – рішення сільської, селищної, міської ради, на території якої знаходиться масив.

Згідно рішення №25-102/VIII Монастирищенської міської ради Черкаської області «Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель в межах Монастирищенської територіальної громади (за межами населених пунктів)» (п. 3 зазначеного рішення) встановлено – розроблення документації із землеустрою відбувається з подальшою компенсацією коштів, витрачених на розробку зазначеної документації, за рахунок набувачів права користування земельними ділянками. Тобто розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, від 19.06.2025 сформовано земельну ділянку площею 0,4431 га з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 (цільове призначення 01.01 для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) ПП «АЛ-МАЗ» проводилося за бюджетні кошти громади.

03.09.2025 року скаржник звернувся із запитом про доступ до інформації до розробника ПП «АЛ-МАЗ» з проханням надати копії вихідних даних, які стали підставою для розроблення вищезазначеної технічної документації (договір, правостановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна, тощо); матеріали вищезазначеної технічної документації щодо інвентаризації земель; яка була

підстава для визначення місця розташування (адреси) земельної ділянки площею 0,4431 га – Черкаська обл., Уманський район, с. Шарнопіль, вул. Господарська, 4.

Однак, ПП «АЛ-МАЗ» листом від 12.09.2025 №29 надав відписку в якій зазначено, що дану документацію можна отримати в ДЗК.

18.09.2025 року скаржник звернувся із запитом про доступ до інформації до Монастирищенської міської ради з проханням надати наступну інформацію:

- повідомити чи передавалась ПП «АЛ-МАЗ» технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, від 19.06.2025 на підставі якої сформовано земельну ділянку площею 0,4431 га до Монастирищенської міської ради;

- у разі передачі технічної документації просив надати матеріали зазначеної технічної документації.

Однак, Монастирищенська міська рада листом від 22.09.2025 № 03-02-04/23 надала відписку, в якій зазначила, що дана документація містить координати земельної ділянки і розпорядник не може надати копію документації, та що її можна отримати в ДЗК.

03.09.2025 року скаржник звернувся із запитом на інформацію до ГУД у Черкаській області з проханням надати матеріали технічної документації та отримав відповідь від 10.09.2025 №ПІ-63/0-64/0/63-25 про те, що землевпорядна документація на земельну ділянку з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 у місцевому фонді документації із землеустрою та оцінки земель відсутня.

В зв'язку з зазначеним скаржник був змушений 16.10.2025 звернутись до Уповноваженого Верховної Ради з прав людини з метою поновлення його прав на інформацію і 30.10.2025 року Монастирищенською міською радою було надано частину технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га.

Однак, скаржнику стало відомо (після оприлюднення на офіційному сайті Монастирищенської міської ради через 5 днів після прийняття) рішенням № 27-68/VIII від 09.10.2025 року Монастирищенської міської ради «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності площею 0,4431 га по вул. Господарській, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області та передачі її в оренду Кабану Ю.М.» затверджено технічну документацію щодо інвентаризації, зазначену вище, та передано земельну ділянку в оренду терміном на 10 років.

Після ознайомлення з зазначеною технічною документацією, на думку скаржника, розробником було порушено наступні вимоги чинних нормативно-правових актів, а саме:

1. Відповідно до вимог ст. 22 ЗУ «Про землеустрій» землеустрій здійснюється зокрема на підставі рішень органів місцевого самоврядування про проведення робіт із землеустрою. Так, рішенням Монастирищенської міської ради від 27.03.2025 №25-102/ VIII «Про надання дозволу на виготовлення

технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель в межах Монастирищенської міської територіальної громади (за межами населених пунктів)» надано дозвіл на виготовлення технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів Монастирищенської міської ради Уманського району Черкаської області. Таким чином, міською радою було надано дозвіл на проведення інвентаризації земель лише за межами населених пунктів. Однак, розробником технічної документації із землеустрою було безпідставно проінвентаризовано земельну ділянку, яка згідно матеріалів технічної документації із землеустрою розташована в межах с. Шарнопіль, Уманського району Черкаської області, чим порушено вимоги ст. 22 ЗУ «Про землеустрій», п. 8 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 №476. Також, за інформацією виконавчого комітету Монастирищенської міської ради лист №03-02-04/21 від 29.08.2025 року рішення щодо присвоєння поштової адреси з реквізитами: Черкаська область, Уманський район, с. Шарнопіль, вул. Господарська, 4 не приймалось.

2. У п. 13 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) пояснювальної записки розробником документації із землеустрою зазначено, що на земельній ділянці відсутні об'єкти будівництва. На зведеному інвентаризаційному плані, робочому інвентаризаційному плані, схемі прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості зазначені не всі об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, що інвентаризується. Слід зазначити, що відповідно до вимог ст. 34 ЗУ «Про ДЗК», п.п 14, 24 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 року №476 контури об'єктів нерухомого майна зазначаються в кадастрових планах, робочих та зведених інвентаризаційних планах.

3. Матеріали технічної документації із землеустрою (акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, опис меж, наведений на схемі прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості) містять недостовірні відомості щодо суміжних землекористувачів. Зокрема не вказано користувача земельної ділянки з кадастровим номером 7123489000:02:001:0740 та 7123489000:02:001:0739. Слід зазначити, що відповідно до ст. 28 ЗУ «Про ДЗК» кадастрові номери суміжних земельних ділянок відображаються на кадастрових планах земельних ділянок.

4. На земельній ділянці, що інвентаризується наявна лінія електропередачі напругою 0,4 кВ відповідно до п. 18 Порядку проведення інвентаризації земель, затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 року №476 під час виконання топографо-геодезичних робіт здійснюється обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок. Однак, розробником документації із землеустрою в матеріалах технічної документації (завдання на виконання робіт, перелік обмежень) зазначено, що обмеження

відсутні, що є порушенням вимог ст. 25 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», ст. 34 ЗУ «Про ДЗК».

5. Відповідно до вимог пункту 15.3.2 згаданого ДБН Б.2.2-12:2019 – до виробничих, сільськогосподарських будівель та споруд по всій їх довжині повинен бути забезпечений вільний під'їзд з твердим покриттям для пожежних автомобілів: з однієї сторони будівлі або споруди при їх ширині до 18 м та з двох сторін при ширині понад 18 м. До будинків з площею забудови більше 10 га або при ширині більше 100 м під'їзд пожежних автомобілів має бути забезпечений з усіх сторін та ін. Зазначені обмеження не відображені розробником в технічній документації із землеустрою, що суперечить вимогам ст. 1 ЗУ «Про землеустрій».

На підставі вищезазначеного гр. Кабан О.М. просить провести перевірку законності дій сертифікованого інженера-землевпорядника Замули О.А. на відповідність вимогам чинного законодавства України та розглянути питання про позбавлення його кваліфікаційного сертифікату.

### **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, та узагальненими твердженнями. Трактуювання скаржником безпідставного 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 є сумнівним та нічим не підтверджені. З огляду на вимоги статті 19 Закону України «Про землеустрій» організація та здійснення землеустрою, проведення інвентаризації земель та земельних ділянок усіх форм власності належить до повноважень сільських, селищних, міських рад у сфері землеустрою. Крім 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, що слугувало підставою для проведення робіт із землеустрою 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.).

Так 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, крім того майна, що вказано в кадастровому плані інше по факту відсутнє. Так, на ділянці до проведення інвентаризації перебували металевий конструкція – навіс, як безхазяйне майно, яке було попередньо демонтовано міською радою. Також зазначено, що на межі земельної ділянки знаходиться опора лінії електропередач 0,4 кВ, але під час інвентаризації заявлено, що вона стоїть на межі земельних ділянок і використовується для внутрішньогосподарського використання.

Разом з тим сертифікований інженер-землевпорядник до свого заперечення долучив розпорядження Монастирищенської міської ради від 20.02.2026 №29 «Про утворення комісії з обстеження земельної ділянки на яку проводилася інвентаризація», згідно п. 2 якого зобов'язано утвореній комісії обстежити земельну ділянку з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 та перевірити достовірність фактів у заяві (та доданій до неї скарзі) виконавчого директора ПП «АЛ-МАЗ», класти акт перевірки.

Також долучено Акт комісії з розгляду земельного питання, в якому зазначено, що комісією встановлено:

1. Щодо законності рішення Монастирищенської міської ради від 27.03.2025 №25-102/ VIII «Про надання дозволу на виготовлення технічних документацій із землеустрою щодо інвентаризації земель в межах Монастирищенської міської територіальної громади (за межами населених пунктів)» та щодо законності затвердження головою громади технічного завдання на виконання робіт згідно даного рішення, було встановлено, що відповідно до ст. 35 ЗУ «Про землеустрій» та Порядку проведення інвентаризації земель (затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 р. №476) – інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, формування земельних ділянок, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення ДЗК, виявлення та виправлення помилок у відомостях ДЗК, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок – рішення сільської, селищної, міської ради, яка представляє інтереси територіальної громади.

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації – такий договір було укладено від 18.06.2025 року №18062025-1.

Технічне завдання є складовою документації із землеустрою і затвердження технічного завдання головою громади ніяким чином не змінює рішення громади щодо надання дозволу на інвентаризацію земель, і складалось задля того щоб чітко визначити умови, обсяг і порядок виконання робіт із землеустрою.

Щодо поштової адреси та місця розташування земельної ділянки, то слід відмітити, що відповідно до Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна (затвердженого постановою КМУ від 07.07.2021 р. №690) визначено, що адреса нерухомого майна присвоюється як в межах так і за межами населеного пункту.

Наявність поштової адреси (с. Шарнопіль, вул. Господарська, 4) не вказує на приналежність та визначення факту, що об'єкт знаходиться в межах населеного чи за межами населеного пункту, ці відомості вказують лише на місце розташування об'єкту нерухомості, оскільки, перед інвентаризацією 10.06.2025 року було зареєстровано право власності на об'єкт нерухомого майна з реєстраційним номером 3154833971060 за адресою: вул. Господарська, 4 с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області і це майно розташоване на ділянці, яка інвентаризувалась, а відповідно до чинного законодавства місце знаходження земельної ділянки та адреса майна, яке розташоване на ній має бути тотожним, земельній ділянці було присвоєна така ж адреса як і майна, і це ніяким чином не вказує, що земельна ділянка розташована в межах населеного пункту.

Межі населених пунктів визначаються згідно із Земельним кодексом України (ст. 173-176), ЗУ «Про землеустрій» та іншою містобудівною документацією. Встановлення або зміна меж здійснюється на підставі розроблених проектів землеустрою, які враховують генеральні плани населених пунктів, а згідно даних ДЗК та наявної містобудівної документації дані об'єкти за межами населеного пункту.

Всі посилення, що нібито відбулась зміна змісту рішень, чи то перевищення повноважень міського голови є безпідставним. Посилення щодо необгрунтованості дій інженера-землевпорядника Замули О.А. та таких, що ніби містили порушення норм земельного законодавства – відсутні.

2. Щодо можливого порушення пп. 14, 24 Порядку проведення інвентаризації земель (затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 №476), з питання не нанесення, або не вказання інших нібито наявних об'єктів нерухомого майна на земельній ділянці – контурів об'єктів нерухомого майна. Комісією під час обстеження встановлено, що на земельній ділянці, яку інвентаризували площею 0,4431 за кадастровим номером 7123489000:02:001:0744 відсутні інші капітальні об'єкти нерухомості, наявні лише залишки металевих конструкцій – споруд, які не є нерухомим майном, та залишки металевих конструкцій навісу, який відзначено в технічному паспорті на об'єкти нерухомого майна, які належать Кабану Ю.М. як навіс (копія технічного паспорта додається), де вказано, що дана споруда не є нерухомим

майном, а лише тимчасовою спорудою, а тому посилання заявника є безпідставним.

3. Щодо погодження меж земельної ділянки на момент розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земельної ділянки комунальної власності площею 0,4431 га, яка розташована по вул. Господарській, 4, с. Шарнопіль Уманського району Черкаської області (дата розроблення 19.06.2025 р. ) Кабан М.М. не являвся користувачем земельної ділянки, а набув користування з 20.08.2025 р., тобто суміжним землевласником була Монастирищенська міська рада – землі комунальної власності, що підтверджує достовірність відомостей, які зазначені в документації із землеустрою.

4. Відносно питання наявності обмежень на земельній ділянці, а саме наявних ліній електропередачі, та не внесення даних відомостей в матеріали інвентаризації земель, біля земельної ділянки яка перебуває в оренді Кабана Ю.М. знаходиться опора лінії ЛЕП, з однієї опори наявне підключення до майна, яке належить скаржнику і знаходиться на земельній ділянці з кадастровим номером 7123489000:02:001:0744, яка використовувалась для експлуатації даного майна та суміжних об'єктів. Як попередньо повідомлялось, дана лінія є внутрігосподарською, так на опорах наявні відомості про ідентифікацію лінії з зазначенням потужності, вказано 0,23 кВт. Відповідно до п. 18 Порядку проведення інвентаризації земель (затвердженого постановою КМУ від 05.06.2019 №476) – під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок. Тобто дана лінія електромереж напругою – потужністю менше 0,4 кВт, а саме 0,23 кВт не підлягає відображенню в матеріалах інвентаризації, а тому посилання щодо обмежень є безпідставними.

5. Щодо посилання на норми п. 15.3.2 ДБН Б.2.2-12:2019 комісія встановила, що нерухоме майно розташоване на вище зазначених земельних ділянках було збудоване до 1990 року, а ця норма стосується нового будівництва, а не факту, який склався історично і порядок користування майном склався на протязі років. Скаржник (гр. Кабан О.М.) взагалі не є ні власником згаданого нерухомого майна та суміжних земельних ділянок ні їх користувачем, але чомусь вимагає під'їзду – доступу за рахунок інших ділянок. Звернень з метою оформлення – отримання в оренду земельних ділянок для оформлення сервітутного проїзду до міської ради не надходило. Слід також відмітити, що до земельних ділянок, що перебувають в оренді Кабана М.М. кадастровий номер 7123489000:02:001:0740 та кадастровий номер 7123489000:02:001:0739 (під цементним складом) та Кабан Ю.М. кадастровий номер 7123489000:02:001:0740 і кадастровий номер 7123489000:02:001:0744 технічно не можливо облаштувати проїзд так як будівлі, що належать Кабану М.М. та Кабану Ю.М. стикаються, тобто межа проходить між будівлями.

*Висновок комісії.*

Враховуючи виявлені факти, комісія вважає, що всі зауваження в скарзі Кабана О.М. є безпідставними та необґрунтованими та не містять порушень в порядку проведення інвентаризації чи в роботі уповноважених осіб, що її виконували чи погоджували (затверджували). Враховуючи наявну ситуацію вбачається, що скаржником міститься упереджене ставлення до наявної ситуації та щодо об'єктів нерухомості і чинного порядку землекористування земельними ділянками комунальної власності, які перебувають в оренді Кабана М.М. та Кабана Ю.М. та неприязними відносинами між ними.

Зважаючи на вивчені під час розгляду звернення обставини Кваліфікаційна комісія інженерів-землевпорядників не вбачає факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

#### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги).**

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. Враховуючи зазначене 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» - 7;

«утримались» - 13;

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

СЛУХАЛИ:

**11.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга Бондарук Наталії Олександрівни від 06.02.2025 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Приймачком Сергієм Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645) 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-49>.

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

Разом з тим, представник скаржниці Бондарук Н.О. – адвокат Курганська О. В. яка діє на підставі ордера про надання правничої допомоги від 20.02.2026 приймала участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Шевченко.

### **Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

Бондарук Наталія Олександрівна, є власником 36/100 частин житлового будинку на вулиці Соборна, 330 в м. Рівне, частина якого у 2021 році виділена їй та якій присвоєно поштову адресу: м. Рівне, вул. Соборна, 330-А.

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.

Бондарук Наталія Олександрівна користується частиною цієї земельної ділянки для обслуговування належного їй нерухомого майна та регулярно сплачує земельний податок за свою частку земельної ділянки на підставі податкових повідомлень-рішень.

10.09.2021 р. ФОП Козлюк Юрій Олегович 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), Ярмолук Ніною Миколаївною (17/100), Ковальчуком Іваном Івановичем (7/100), Тарасюк Анастасією Миколаївною (1/5).

При цьому Бондарук Наталія Олександрівна перебувала за межами України, 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 складалися, 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 користуванні Бондарук Наталії Олександрівни).

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.).

При цьому, новим об'єктам, виділеним із будинку на вулиці Соборній, 330 в м. Рівне, зокрема, Ярмолюк Н. М., нові поштові адреси присвоєні не були, окрім скаржниці Бондарук Наталії Олександрівни.

А виділені Бондарук Наталії Олександрівні два об'єкти, були об'єднані 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.

Ярмолюк 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.

З метою незаконного заволодіння значною частиною земельної ділянки спільного користування співвласників житлового будинку на вул. Соборній, 330 в м. Рівне, поділ якої одночасно із поділом будинку не проводився, Круглов В. Ф. замовив виготовлення Технічної документації у Державного підприємства «Рівненський науково-дослідний та проектний Інститут землеустрою», в.о. директором якого та сертифікованим інженером-землевпорядником якого був Приймачок С. М.

І незважаючи на те, що земельна ділянка ні для Ярмолюк Н. М., ні для Круглова В. Ф. не виділялась, тобто у їх користуванні не перебувала, її поділ разом із поділом будинку проведений не був, сертифікований інженер-землевпорядник Приймачок Сергій Миколайович 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. з Бондарук Н. О.) вніс 11.04.2024 р. недостовірні відомості про земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417 до Державного земельного кадастру, 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 скаржницею.

Окрім того, до сформованої інженером-землевпорядником Приймачком С. М. земельної ділянки відповідно до Технічної документації включено земельну ділянку площею 308 кв. м. (яку накладено на земельну ділянку фактичного законного користування скаржниці) разом із розташованими на ній та належними скаржниці господарськими будівлями та частиною житлового будинку, що є втручанням у реалізацію права власності на належний об'єкт нерухомого майна та призвело до позбавлення скаржниці права на приватизацію земельної ділянки, яка перебуває у її тривалому користуванні, як співвласника житлового будинку та призначена для обслуговування належного їй житлового будинку та господарських будівель (площі накладення та точки координат відображено у висновку експерта).

Технічна документація, розроблена сертифікованим інженером-землевпорядником Приймачком С. М., 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 № 569/10303/24.

Як вбачається із технічної документації підставою її виготовлення гр. Круглову В. Ф. сертифікований інженер-землевпорядник Приймачок С. М. вказує п.2 ст.107 ЗК України, та покладається на врахування суміжних земельних ділянок, в той час як долучає Схему розташування будівель і споруд усієї земельної ділянки на вул. Соборній, 330 м. Рівне без її поділу між співвласниками та не наводить жодного обґрунтування щодо конфігурації, місця розташування земельної ділянки, її площі, наявних на ній об'єктів нерухомого майна тощо (460 кв. м. від загальної 1203 кв. м), та осіб, за погодженням з якими встановлює саме «фактичне користування Круглова В. Ф.», у користуванні якого земельна ділянка ніколи не перебувала. При цьому для користування скаржницею її земельною ділянкою сертифікований інженер-землевпорядник залишає частину земельної ділянки тільки по периметру її будинку і всього площею 94 кв. м. (в той час як частка скаржниці складала 36/100, право на земельну ділянку площею 433 кв.м.), а для Круглова В. Ф. формує земельну ділянку площею 460 кв. м. (в той час частка набутої ним нерухомості на момент поділу складала 17/100).

Скаржник вважає, що дії сертифікованого інженера-землевпорядника містять ознаки грубого порушення вимог нормативно-правових актів у сфері землеустрою, які призвели до порушення конституційних прав на власність та на землю:

1. Технічна документація не відповідав встановленим вимогам до її змісту та складу, а пояснювальна записка не містить жодного обґрунтування підстав формування земельної ділянки площею 460 кв. м. без її поділу між співвласниками та без погодження із ними як землекористувачами. При цьому відсутні будь-які підстави для формування земельної ділянки у такому розмірі та з такою конфігурацією.

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 знаходяться належні мені об'єкти нерухомого майна – частина житлового будинку та господарські будівлі.

3. Порушено процедуру виготовлення документації – земельна ділянка ніколи не перебувала у користуванні Круглова В. Ф., 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 Приймачком Сергієм Миколайовичем, із посадовими особами Рівненської міської ради не погоджувалися.

4. Порушено процедуру погодження меж (ст. 198 ЗК України).

5. Внесено недостовірні відомості до ДЗК: на підставі Технічної документації із землеустрою інженер-землевпорядник Приймачок С. М. вніс недостовірні відомості про сформовану земельну ділянку, якій присвоєно кадастровий номер 5610100000:01:024:0417.

Надійшло пояснення-заперечення від сертифікованого інженера-землевпорядника Приймачка Сергія Миколайовича, в якому зазначається, що у квітні 2024 року до ДП «Рівненський інститут землеустрою» надійшло замовлення від гр. Круглова В. Ф. на складання технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) в м. Рівне по вул. Соборна, буд. 330/3 Рівненської області. Для виготовлення документації замовником було надано наступні документи та матеріали:

- витяг з Державного реєстру речових прав № 54127526 від 14.03.2024 на житловий будинок, з надвірними будівлями та спорудами;

- договір купівлі-продажу на житловий будинок, з надвірними будівлями та спорудами від 14.03.2024 р. № 873;

- технічний паспорт на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами;

- паспорт громадянина України та довідка про присвоєння ідентифікаційного номера.

На підставі отриманого замовлення спеціалістами (працівниками) ДП «Рівненський інститут землеустрою» було здійснено виїзд для проведення кадастрової зйомки за вищезазначеною адресою. Під час проведення знімання спеціалістами було проведено обстеження території та здійснено фіксацію координат усіх наявних контурів місцевості, в тому числі об'єктів нерухомого майна, а також межі фактичного користування гр. Круглова В. Ф., які він

показував особисто. Під час проведення знімання зауважень чи заперечень з боку замовника (власника) та інших зацікавлених сторін не надходило, зокрема і від скаржниці гр. Бондарук Н. О. (не була присутньою).

За результатами проведеного знімання, а також використаних даних про координати поворотних точок отриманих з ДЗК меж суміжних земельних ділянок (більшість ділянок сформовані та мають визначення кадастрові номери) іншим працівником підприємства було складено кадастровий план земельної ділянки та інші матеріали складові технічної документації.

Сертифікованим інженером-землевпорядником Приймачок С. М., відповідальним за якість робіт із землеустрою на ДП «Рівненський інститут землеустрою» було проведено перевірку даної документації на предмет відповідності до вимог законодавства, зокрема визначальним статтям 28,29,55 Закону України «Про землеустрій», відповідність вимогам пункту 1 статті 118 Земельного кодексу України (згідно даної норми документація розроблялась без дозволу) та іншим діючи нормам і правилам.

Після погодження (підписання) матеріалів документації замовником, у відповідності до статті 25 Закону України «Про землеустрій» було підписано і поставлено особисту печатку сертифікованого інженера-землевпорядника, а також підпис і печатку як в. о. директора підприємства на колонтитульній сторінці документації, що є розробником даної документації.

На підставі розробленої документації матеріали було надіслано заява від гр. Круглова В. Ф. для проведення реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі, за результатами розгляду стосовно чого було отримано витяг з ДЗК та присвоєно кадастровий номер земельній ділянці.

Технічна документації із землеустрою разом з витягом з ДЗК було передано замовнику гр. Круглова В. Ф. для подальшого подання ним на затвердження до Рівненської міської ради та реєстрації права у реєстрі речових прав у разі передачі йому земельної ділянки. Про необхідність повідомлення ДП «Рівненський інститут землеустрою» про прийняття вищезазначеного рішення було наголошено.

Однак до січня 2025 року від гр. Круглова В. Ф. не отримували жодних рішень чи відмов про розгляд на сесії Рівненської міської ради розробленої документації Інститутом землеустрою. З січня 2025 року вже не працюю у складі ДП «Рівненський інститут землеустрою», тому не відаю про можливі надіслані звернення чи клопотання від гр. Круглова В.Ф. Саме тому технічна документація в електронній формі не була передана до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, як така що незатверджена.

Про наявність висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна від 10.09.2021, що зазначає у скарзі скаржниця гр. Бондарук Н. О., не відає і дізнався лише зараз у скарзі. Під час виготовлення документації було враховані межі зареєстрованих земельних ділянок під окремими об'єктами нерухомого майна за відповідними окремими адресами, що можливо колись були спільним житловим будинком у минулому (у тому числі за адресою Соборна, 330).

Про Схему розташування будівель і споруд, що згадує скаржниця, це є лише

графічна частина технічного паспорту, які є у складі матеріалів наданих замовником для розробки документації, і не виступала обґрунтуванням конфігурації і розміру. У визначенні координат поворотних точок межі ділянки не використовувалась, оскільки проводилась топографо-геодезична зйомка території.

Стосовно зазначених у скарзі гр. Бондарук Н. О. порушених вимог повідомляє додатково наступне:

1. Технічна документація розроблена ДП «Рівненський інститутом землеустрою» відповідає встановленим вимогам, оскільки за результатами розробки було зареєстровано земельну ділянку у ДЗК. Підставою формування земельної ділянки було наявність у власності у гр. Круглова В. Ф. житлового будинку, з надвірними будівлями та спорудами та фактичне користування ним цієї території.

2. Не проводилось жодних дій стосовно якихось поділів чи об'єднань ні земельних ділянок, ні будівель як об'єктів нерухомості, - такі послуги не замовлялись замовником.

3. Технічна документація розроблялась у відповідності до пункту 1 статті 118 Земельного кодексу України без отримання дозволу, так як на земельній ділянці розташований житловий будинок, що перебуває у власності гр. Круглова В. Ф.

4. Погодження меж проводилась безпосередньо на місці під час проведення кадастрової зйомки (скаржниця перебувала за кордоном зі слів замовника і самої скаржниці), а межі встановлювались у відповідності до фактично проведених замірів та на підставі зареєстрованих даних у ДЗК суміжних земельних ділянок. В межах ділянки не може бути об'єктів нерухомості скаржниці, оскільки проводились заміри лише об'єктів, що належать гр. Круглова В. Ф., та подвір'я, які він особисто показував. Межа проходить по внутрішній стіні будівлі лише в самій будівлі, де є спільна стіна, а не по периметру будівлі як зазначає скаржниця. Не зрозуміло на яку процедуру погодження меж, якої немає в чинному законодавстві, посилається скаржниця, оскільки кадастрову зйомку проводили працівники ДП «Рівненський інститут землеустрою», а не сертифікований інженер-землевпорядник Приймачок С. М. В документації наявні матеріали про встановленні межових знаків, але вони не датовані, оскільки межі можуть бути встановлені власнику лише у відповідності до статті 125, 126 Земельного кодексу України після проведення реєстрації права на земельну ділянку.

5. ДП «Рівненський інститут землеустрою» на підставі розробленої технічної документації через електронний кабінет сертифікованого інженера-землевпорядника було проведено подання заяви від гр. Круглова В. Ф. для проведення реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі у відповідності до Порядку ведення Державного земельного кадастру, за результатами розгляду заяви і була сформована земельна ділянка. Розробником документації були працівники підприємства, а не особисто Приймачок С. М., тому вважаю твердження скаржниці вважати безпідставними і не законними.

Звернень від скаржниці гр. Бондарук Н. О. стосовно даного питання не

отримував як у усній так і письмовій формах. На сьогоднішній день вбачає наявність конфлікту інтересів між гр. Бондарук Н. О., гр. Круглова В. Ф. та третіх осіб, можливо навіть і фінансових, на які я не можу ніяк впливати чи допомогти.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

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

Технічна документація 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, буд. 330/3 Рівненської області розроблено ДП «Рівненський інститут землеустрою», сертифікований інженер-землевпорядник Приймачок Сергій Миколайович (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645) на підставі договору № 1 від 11.04.2024 року; договору купівлі-продажу на житловий будинок, з надвірними будівлями та спорудами від 14.03.2024 р. № 873; витягу з Державного реєстру речових прав № 54127526 від 14.03.2024 на житловий будинок, з надвірними будівлями та спорудами; технічного паспорту на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами.

11.04.2024 року державним кадастровим реєстратором Відділу № 2 Управління надання адміністративних послуг Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області Корнієць І. О. розглянуто заяву Круглова Володимира Федоровича від 11.04.2024 ЗВ-9702217922024 про державну реєстрацію земельної ділянки з доданими документами та внесено відомості (здійснено реєстрацію) до Державного земельного кадастру про земельну ділянку з кадастровим номером 5610100000:01:024:0417.

У складі технічної документації наявний Витяг з Державного реєстру речових прав № 54127526 від 14.03.2024, згідно якого Круглову Володимирі Федоровичу на праві власності належить житловий будинок з надвірними будівлями та спорудами, адреса: Рівненська обл., Рівненський р-н, м. Рівне, вул. Соборна, будинок 330/3, розмір частки 1. Також долучено договір купівлі-продажу від 14.03.2024 р. № 873 посвідчений приватним нотаріусом Рівненського міського нотаріального округу Олинець Аллою Миколаївною.

Відповідно до вимог статті 118 Земельного кодексу України 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.

З врахуванням вищезазначеного, сертифікованим інженером-землевпорядником розроблено технічну документацію із землеустрою у відповідності до пункту 1 статті 118 Земельного кодексу України, оскільки на земельній ділянці знаходиться житловий будинок, який перебуває у приватній власності гр. Круглова В. Ф.

Встановлення меж здійснено за фактичним використанням земельної ділянки відповідно до пункту 2 статті 107 Земельного кодексу України.

Під час розгляду даної скарги було встановлено, що в зазначеній скарзі наявні ознаки земельного спору щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян.

Відповідно до частини третьої статті 158 Земельного кодексу України, органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органу місцевого самоврядування спір вирішується у судовому порядку (частина 5 статті 158 Земельного кодексу України).

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)**

Враховуючи вищевикладене, пропонується відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Приймачка Сергія Миколайовича** (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Приймачка Сергія Миколайовича** (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645).

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 0;

«проти» - 7;

«утримались» - 12;

Один член кваліфікаційної комісії не приймав участь у голосуванні.

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Приймачка Сергія Миколайовича** (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 000645).

СЛУХАЛИ:

**12.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга гр. Юсупова Юрія Карімовича, в особі представника адвоката АБ «Пухира Павла Володимировича» – Пухира Павла Володимировича, від 06.02.2026 № 2/6 на дії сертифікованого інженера-

землевпорядника Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987) 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-49>.

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

Разом з тим, представник скаржника Юсупова Ю. К. – адвокат Пухир П. В. який діє на підставі ордеру про надання правничої допомоги від 10.12.2025 № 2/12 приймав участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ірина Кмитюк.

#### **Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

Від громадянина Юсупова Юрія Карімовича надійшла заява (скарга) щодо проведення перевірки професійної діяльності сертифікованих інженера-землевпорядника Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987) та інженера-геодезиста Мосейчука Артема Костянтинівича (кваліфікаційний сертифікат інженера-геодезиста від 10.10.2019 № 014430), якими було розроблено Технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 29.04.2025 року та було виконано встановлення (в натурі) меж земельної ділянки площею 0,10 га розташованої за адресою: Україна, Дніпропетровська область, м. Дніпро, вул. Левадна, 39.

На підставі зазначеної Технічної документації із землеустрою здійснено державну реєстрацію земельної ділянки, присвоєно кадастровий номер 1210100000:07:078:0031. Категорія земель: землі житлової та громадської забудови. Цільове призначення земельної ділянки 02.01 Для будівництва житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Площа 0,1000 га.

Суть скарги: на земельній ділянці розташоване домоволодіння, яке складається з двох житлових будинків, господарських будівель і споруд, що знаходиться у власності у гр. Юсупова Юрія Карімовича 177/300, гр. Юсупова Євгена Карімовича 46/300, гр. Барвінок Ніни Карімовни 77/300. Право власності на частини об'єктів нерухомого майна громадянами Юсуповим Юрієм Карімовичем та Юсуповим Євгеном Карімовичем отримано в порядку спадкування за законом, у громадянки Барвінок Ніни Карімовни 20/300 в

порядку спадкування за законом, 57/300 на підставі свідоцтва про право особистої власності на домоволодіння. Під час набуття права власності на домоволодіння, всіма співвласниками, право на земельну ділянку зареєстровано не було.

Сертифікованим інженером-землевпорядником Ткаченком Русланом Анатолійовичом виконано землевпорядні роботи, розроблено документацію із землеустрою, в результаті якої сформовано і зареєстровано земельну ділянку, на якій розташовано 123/300 частини вищезазначеного домоволодіння, співвласниками яких являються гр. Барвінок Ніна Каримівна 77/300, гр. Юсупов Євген Каримович 46/300. При формуванні земельної ділянки не було враховано 177/300 частини домоволодіння зокрема частину земельної ділянки під вказаними об'єктами нерухомого майна, співвласником якої являється гр. Юсупов Юрій Каримович.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

Від сертифікованого інженера – землевпорядника Ткаченка Руслана Анатолійовича надійшло заперечення.

Відповідно до пункту 5 Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, до повноважень Комісії належать:

- розгляд заяв, документів та матеріалів, що надійшли до Комісії, прийняття рішень про допуск осіб, що подали зазначені документи, до складання кваліфікаційного іспиту;

- організація і проведення кваліфікаційних іспитів фізичних осіб, які бажають отримати кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника;

- встановлення вимог до програм підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників та їх затвердження;

- здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників;

- затвердження переліків питань до кваліфікаційного іспиту та до іспиту з підвищення кваліфікації, та в разі потреби внесення змін до зазначених переліків;

- прийняття рішень про видачу кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та їх дублікатів;

- розгляд письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, саморегулювальних організацій у сфері землеустрою стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-землевпорядників, а також актів, складених за результатами здійснених заходів державного нагляду (контролю) Держгеокадастром;

- прийняття рішень про внесення подання до Держгеокадастру стосовно припинення дії сертифіката інженера-землевпорядника у випадках, визначених законом;

- у разі потреби звернення до відповідних уповноважених органів з метою вирішення питань, що належать до її компетенції.

В межах своїх повноважень, Кваліфікаційна комісія не може здійснювати контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-геодезистів, приймати рішення про видачу кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста, розглядати письмові звернення заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, саморегульованих організацій у сфері землеустрою стосовно професійної діяльності сертифікованих інженерів-геодезистів, а також актів, складених за результатами здійснених заходів державного нагляду (контролю) Держгеокадастром, приймати рішення про внесення подання до Держгеокадастру стосовно припинення дії сертифіката інженера-геодезиста у випадках, визначених законом.

В своїх запереченнях сертифікований інженер-землевпорядник Ткаченко Руслан Анатолійович зазначає, що громадянин Юсупов Юрій Карімович проживає в окремому житловому будинку, що позначено в технічному паспорті під літерою Г-1, а громадяни Барвінок Ніна Каримівна та Юсупов Євген Карімович проживають в житловому будинку, що позначений в технічному паспорті під літерою А-1.

Сертифікований інженер-землевпорядник Ткаченко Руслан Анатолійович також зазначає, що замовниками документації із землеустрою були двоє з трьох співвласників домоволодіння гр. Барвінок Ніна Каримівна та гр. Юсупов Євген Карімович.

Крім того до складу документації із землеустрою долучено Копії Витягів з Державного реєстру речових прав та копія Інформаційної довідки 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'єктів нерухомого майна, в яких міститься інформація про всіх трьох співвласників домоволодіння з указаними розмірами часток та документів на підставі яких набуто право власності на об'єкти нерухомого майна.

Отже, сертифікований інженер-землевпорядник Ткаченко Руслан Анатолійович володів інформацією про всіх співвласників домоволодіння.

Сертифікований інженер-землевпорядник Ткаченко Руслан Анатолійович в своїх запереченнях посилається на ст 88 Земельного кодексу України, а саме п. 3 Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, у разі неможливості виділення частки – вимагати компенсації; п. 4 Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру його належної частки.

Однак, ні до заперечення ні в складі документації не долучена інформація щодо підстав виникнення спільної часткової власності на спірну земельну ділянку.

На момент розгляду скарги, в Державному земельному кадастрі і в Державному реєстрі речових прав відсутня інформація щодо реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Таким чином, виділяти свої частки із спільної власності, співвласники не могли, оскільки не мали зареєстрованих документів на право спільної часткової власності на цілу земельну ділянку.

Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)

Відповідно до ст. 5 Закону України «Про землеустрій», об'єктами землеустрою є: територія України; території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин; території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки; меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Частина земельної ділянки не може бути об'єктом землеустрою.

Відповідно до статті 87 Земельного кодексу України право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при набутті у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку;
- г) за рішенням суду;
- г) в інших випадках, встановлених законом.

Відповідно до статті 89 Земельного кодексу України, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- а) подружжя;
- б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;
- в) співвласників жилого будинку;
- г) співвласників багатоквартирного будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Відповідно до статті 16 Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі.

Зареєструвати частину земельної ділянки і присвоїти кадастровий номер на частину земельної ділянки не можливо.

Отже, під час формування земельної ділянки кадастровий номер 1210100000:07:078:0031 загальною площею 0,1000 га для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: Україна, Дніпропетровська область, м. Дніпро,

вул. Левадна, 39, сертифікованим інженером – землевпорядником Ткаченком Русланом Анатолійовичем розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) з порушеннями вимог статей 87, 88, 89 Земельного кодексу України, Закону України «Про Державний земельний кадастр», Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 року, Закону України «Про землеустрій», що призвело до порушення прав та законних інтересів громадян - співвласників домоволодіння.

### **Суть рішення за результатами розгляду звернення (скарги)**

Враховуючи вищевикладене, пропонується звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 20;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

**ВИРІШИЛИ:** звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Ткаченка Руслана Анатолійовича (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 13.05.2019 № 013987).**

СЛУХАЛИ:

**13.** *Голову Кваліфікаційної комісії Лахматову Ольгу, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшов лист Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області від 09.02.2026 № 21-24-0.41-481/2-26 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Кирилюком Юрієм Васильовичем (кваліфікаційний сертифікат від 07.05.2015 №013006) 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-49>.

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

**ВИСТУПИВ** з мотивованим рішенням Олексій Коник.

**Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До кваліфікаційної комісії з питань видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника надійшла скарга від Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області на дії інженера-землевпорядника Кирилюка Юрія Васильовича.

Під час аналізу, моніторингу договорів купівлі-продажу щодо земельних ділянок, які розташовані в Чернівецькій області, встановлено, що між Глибоцькою селищною радою Чернівецького району, в особі селищного голови Ванзуряна Григорія Степановича та громадянином Микитюком Василем Дмитровичем укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення за кадастровим номером: 7321088200:01:002:0134 площею 5,0 га, цільове призначення: для ведення фермерського господарства (код 01.02), що знаходиться за межами с. Черепківці Глибоцької селищної ради Чернівецького району.

Продана земельна ділянка, відповідно до пункту 6 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України, на підставі рішення Глибоцької селищної ради 65 сесії 8 скликання від 22.07.2025 року №3015-65/25. Цим же рішенням затверджена технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення згідно Державного акту на право ПКЗ, серія та номер Б №000302 від 24 жовтня 1992 року, зареєстровано за №56.

22 серпня 2025 року було оформлено та зареєстровано за №1426 договір купівлі-продажу даної земельної ділянки. Розробником вище вказаної ТД із землеустрою є ФОП Кирилюк Юрій Васильович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника від 07.05.2015 року №013006). Підставою для розроблення технічної документації із землеустрою слугувало письмове звернення Микитюка В.Д. та рішення Глибоцької селищної ради 56 сесії 08 скликання від 14.11.2024 року №2620-56/24. При цьому звертаємо увагу, що земельна ділянка не відповідає конфігурації та місцезнаходженню земельної ділянки зазначеній на ДА на право ПК землею, серія та номер Б №000302 виданого 24 жовтня 1992 року, що визначено у проекті відведення земель Микитюк І.Д., Микитюк В.Д. жителям села Черепківці Глибоцького району Чернівецької області для створення селянського (фермерського) господарства, розробленого в 1992 році Чернівецьким філіалом інституту землеустрою Українська академія аграрних наук (1992 МФ 13 ЧВГЛ 000003).

Враховуючи зазначене, сертифікованим інженером – землевпорядником Кирилюком Ю.В. документація розроблена з порушенням вимог ст. 79-1, 107, ст. 21, 22, 37 закону України «Про Державний земельний кадастр», ст. 57 ЗУ «Про землеустрій» та пункту 110 Порядку ведення Державного земельного кадастру. Також порушені права суміжних землекористувачів і власників земельних

ділянок, а саме сформовану нову земельну ділянку за рахунок земель комунальної власності Глибоцької селищної ради.

З огляду на викладене, наявний умисний характер порушень вимог земельного законодавства з боку розробника документації. Відповідно до ст. 66 ЗУ «Про землеустрій» та частини 1 ст. 68, особи винні в порушенні несуть відповідальність згідно із чинним законом.

ФОП Кирилюком Юрієм Васильовичем під час розробки зазначеної ТД із землеустрою допущені грубі порушення вимог положень нормативно-правових актів у сфері землеустрою, є всі на те підстави для звернення до Кваліфікаційної комісії з поданням про анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера – землевпорядника від 07.05.2015 року №013006.

### **Мотиви, з яких ухвалено рішення**

Від інженера-землевпорядника Кирилюка Юрія Васильовича надійшло заперечення на скаргу Головного управління Держгеокадастру у Чернівецькій області.

10 березня 2025 року, згідно з договором №44 між ФОП Кирилюком Ю.В. та гр. Микитюком В.Д. було укладено договір на виготовлення Технічної документації із землеустрою, щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення з кадастровим номером: 7321088200:01:002:0134 на підставі рішення 56 сесії 8 скликання від 14.11.2024 року №2620-56/24 «Про надання дозволу на складання ТД із землеустрою, щодо інвентаризації земель посвідчених державним актом на право ПК землею, серія та номер Б №000302 від 24 жовтня 1992 року.

Інвентаризація земель проводилась виключно за рахунок земель комунальної власності Глибоцької селищної ради, з чим розпорядник земель комунальної власності був згідний надавши свою згоду, щодо місця розташування землі ФГ, так як земельна ділянка комунальної власності сільськогосподарського призначення знаходилась в середині масиву та межувала з двох сторін із несформованими земельними ділянками комунальної власності сільськогосподарського призначення.

Межі земельної ділянки яка утворилась, кадастровий номер: 7321088200:01:002:0134, були погоджені Глибоцькою селищною радою, як власником (розпорядником) земельних ділянок, що межують та ділянки яка формується за рахунок несформованих земель комунальної власності сільськогосподарського призначення та постійним користувачем Микитюком В.Д., також було погоджено земельну ділянку, яка утворилась за рахунок несформованих земель комунальної власності, з чим обидві сторони були згодні, заперечень чи скарг не було висунуто жодною із сторін. Також Микитюк В.Д. надав нотаріально засвідчену заяву на зміну конфігурації земельної ділянки серія та номер НТР №909570 від 06 березня 2025 року, зареєстровано в реєстрі за №433, що посвідчено приватним нотаріусом Чернівецького районного нотаріального округу Кінащук Н.М., що свідчить про його згоду.

Щоб не було парцеляції земель комунальної власності, в результаті сформувалась земельна ділянка з кадастровим номером: 7321088200:01:002:0134 площею 5,0 га, що належить гр. Микитюку В.Д.. та земельна ділянка комунальної

власності Глибоцької селищної ради кадастровий номер: 7321088200:01:002:0135 загальною площею 9,7929 га.

Утворена земельна ділянка комунальної власності має правильну форму та в перспективі розглядається як єдиний масив на який розроблятиметься детальний план території для подальшої передачі у власність чи користування для учасників бойових дій та сімей загиблих захисників України.

Прошу врахувати, що від сусідів скарг не надходило, їхні права не порушені, межі погоджені з власником (розпорядником) та користувачем, таким чином шкоди розробленою мною технічної документації зі зміною конфігурації та місця розташування нікому не нанесено. З урахуванням вищезазначеного прошу кваліфікаційну комісію не анулювати сертифікат інженера-землевпорядника Кирилюка Юрія Васильовича за № 013006 виданого 07.05.2015 року.

#### **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 Кирилюка Юрія Васильовича (кваліфікаційний сертифікат від 07.05.2015 №013006).

Пропозиція поставлена на голосування: звернутись з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Кирилюка Юрія Васильовича (кваліфікаційний сертифікат від 07.05.2015 №013006).**

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 0;  
«проти» - 20;  
«утримались» - 0;

**ВИРІШИЛИ:** відмовити у зверненні з поданням до Держгеокадастру щодо припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника **Кирилюка Юрія Васильовича (кваліфікаційний сертифікат від 07.05.2015 №013006).**

СЛУХАЛИ:

**14.** Голову Кваліфікаційної комісії *Лахматову Ольгу*, яка повідомила, що до Кваліфікаційної комісії надійшла скарга адвоката Кузьменюк-Волошиної Наталії Михайлівни від 13.02.2025 в інтересах Трофимчука Івана Никифоровича щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Куришком Віктором Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №001252) 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-49/>.

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

Разом з тим, представник скаржника Трофимчука І. Н. – адвокат Кузьменюк-Волошина Н. М., яка діє на підставі ордеру про надання правничої допомоги від 21.08.2024 № 142 приймала участь у засіданні Кваліфікаційної комісії в режимі відеоконференції.

ВИСТУПИЛА з мотивованим рішенням Ольга Лахматова.

### **Встановлені під час розгляду звернення (скарги) обставини.**

До Кваліфікаційної комісії надійшла скарга громадянина Трофимчука Івана Никифоровича інтереси якого представляє адвокат Кузьменко-Волошина Наталія Михайлівна на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Куришка Віктора Миколайовича (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 № 001252)

Як зазначено у скарзі, Трофимчуку І. Н. належить на праві приватної власності житловий будинок з надвірними будівлями, 1982 року побудови.

Згідно абрису земельної ділянки за адресою: смт. Рокитне, вул. Л. Українки, № 22, здійсненого за результатами виїзду КП «Рівненське обласне бюро технічної інвентаризації» у 2007 році вбачається, що господарські будівлі (в тому числі літня кухня – «Б», навіс – «В») Трофимчука І. Н. знаходиться на достатній відстані для їхнього обслуговування від розмежування земельної ділянки з сусідами, зокрема їхні зовнішні стіни не є «межею земельної ділянки» скаржника.

На момент здійснення забудови земельної ділянки гр. Трофимчуком І.Н. сусідня земельна ділянки ніким не оброблялася та не використовувалася.

В подальшому сусідня земельна ділянки, яка перебувала у запасі житлової та громадської забудови Рокитнівської сільської ради була надана у власність Гончар (наразі – Мелікова) Оксані Федорівні площею 0,1221 га для будівництва і обслуговування жилого будинку.

Як вбачається з рішення Рокитнівської сільської ради від 20.05.2008 року № 321 «Про відведення земельної ділянки у власність жителя Гончар (наразі – Мелікова) Оксані Федорівні по вул. Л. Українки в с. Рокитне» сільська рада розглянувши проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Гончар Оксані Федорівні вирішила затвердити зазначений проект землеустрою та відвести у власність гр. Гончар О. Ф. земельну ділянку для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, розроблений Рокитнівським районним відділом Рівненської регіональної філії ДП «Центр ДЗК при Держкомземі України».

23.12.2008 року управління Держкомзему у Рокитнівському районі Рівненської області видано довідку про присвоєння кадастрового номеру земельній ділянці - 5625085600:01:002:0011, а 04.02.2009 року вказана земельна

ділянка була зареєстрована та видано Державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЕ № 234196.

11 квітня 2024 року скаржник звернувся до ПП «ТЕРРА-РЕСУРС» з проханням вготувати йому технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) по вул. Л. Українки, 22 с. Рокитне Сарненського району Рівненської області.

Однак, сусідка Мелікова О. Ф. відмовилась погоджувати межі для гр. Трофимчука І.Н., чим затягувала процес затвердження документації. Та паралельно своїй недобросовісній поведінці, громадянка Мелікова О.Ф. свідомо ініціювала внесення змін до координат своєї земельної ділянки, шляхом укладання, угоди № 60 від 10.07.2024 року з сертифікованим інженером-землевпорядником Куришком Віктором Миколайовичем. Сертифікований інженер-землевпорядник Куришко В. М. 13.08.2024 року вніс виправлення відомостей до Державного земельного кадастру «про координати поворотних точок меж земельної ділянки за кадастровим номером 5625085600:01:002:0011», чим без належних правових підстав всупереч даним генерального плану забудови с. Рокитне та вкопіювання з кадастровому плану, здійснила втручання у право скаржника та його земельну ділянку в частині змін координат земельної ділянки гр. Мелікової О. Ф. на свою користь, внаслідок чого плаща співпадіння становить 0,1867 (встановлено рішенням державного кадастрового реєстратора Відділу № 2 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру в Одеській області) від 27.09.2024 року № РВ-5100066702024), а також на господарські будівлі скаржника, площею накладання 0,49 кв.м. (встановлено Висновком експерта № 250318/1\_ФМ судової інженерно-технічної експертизи від 22.04.2025 року).

Документами, які стали підставою для внесення 13.08.2024 виправлених відомостей до Державного земельного кадастру, стали розроблений сертифікованим інженером-землевпорядником Куришко В.М. новий каталог координат та кадастровий план земельної ділянки.

Про це підтверджує сертифікований інженер-землевпорядник Кибукевич Михайло, який розробив технічну документацію для громадянина Трофимчука І. Н. На даний час земельна ділянка за кадастровим номером 5625085600:01:002:0011 створює накладку на земельну ділянку скаржника, а саме на нежитлову будівлю (Н). Тобто земельна ділянка перереєстрована згідно конфігурації, яка зазначена в Державному акті.

Слід розуміти, що у 2024 році сертифікований інженер-землевпорядник Куришко В.М. при розробленні кадастрового плану та нових координат земельної ділянки за кадастровим номером 5625085600:01:002:0011 на місце розташування земельної ділянки виїзд не було здійснено та не проводив топографо-геодезичні роботи для фактичного встановлення меж земельної ділянки та фіксування її координат.

Такі дії сертифікованого інженера-землевпорядника Куришко В.М., який у 2024 році розробив нові координати земельної ділянки за кадастровим номером 5625085600:01:002:0011 унеможливили реєстрацію земельної ділянки

Трофимчука І. Н. згідно розробленої у 2024 році технічної документації ПП «ТЕРРА-РЕСУРС» на підставі угоди від 11.04.2024 року.

Слід зауважити, що технічна документація із землеустрою по видачі Державного акту на земельну ділянку Гончар (Меліковій) О.Ф., яка була виготовлена у 2008 році, відповідала координатам поворотних точок земельної ділянки згідно цього державного акту. У відповідній документації за 2008 рік складено акт приймання-передачі межових знаків на зберігання від 17.09.2008 року за участю Гончар (Меліковою) О.Ф., встановлено чотири межових знаки в точках повороту окружної межі земельної ділянки та передні на зберігання Гончар Оксани, і стоїть на акті її підпис на підтвердження погодження даного акту. Згідно акту на місцевості межі земельної ділянки від В до Г проходить по існуючій огорожі в південно-західному напрямку на протязі 60 м по суміжностям з земельною ділянкою гр. Трофимчука І.Н. Тобто, за матеріалами справи 2008 року, межа земельної ділянки проходила по існуючій огорожі і претензій до такого порядку використання межі та до межових знаків не було.

Враховуючи викладене, адвокат Кузьменюк-Волошина Наталія Михайлівна, яка представляє інтереси гр. Трофимчука Івана Никифоровича просить розглянути питання щодо позбавлення (припинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Куришко В.М. 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).

#### **Мотиви, з яких ухвалено рішення.**

До Кваліфікаційної комісії надійшла зустрічна скарга гр. Мелікової Оксани Федорівни від 20.02.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Кибукевичем Михайлом Михайловичем (кваліфікаційний сертифікат від 04.07.2013 №003570) законодавства у сфері землеустрою та ведення Державного земельного кадастру. Зазначена скарга прийнята Кваліфікаційною комісією до розгляду.

З метою повного та всебічного розгляду матеріалів скарги адвоката Кузьменюк-Волошиної Н. М. від 13.02.2025 в інтересах Трофимчука І. Н. щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Куришком В. М. (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №001252), а також зустрічної скарги гр. Мелікової О. Ф. від 20.02.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Кибукевичем М. М. (кваліфікаційний сертифікат від 04.07.2013 №003570) пропонується розглянути зазначені питання на наступному засіданні Кваліфікаційної комісії.

Пропозиція поставлена на голосування: перенести розгляд скарги адвоката Кузьменюк-Волошиної Наталії Михайлівни від 13.02.2025 в інтересах Трофимчука Івана Никифоровича щодо порушення сертифікованим інженером-

землевпорядником Куришком Віктором Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №001252) на наступне засідання Кваліфікаційної комісії.

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 20;  
«проти» - 0;  
«утримались» - 0;

ВИРІШИЛИ: перенести розгляд скарги адвоката Кузьменук-Волошиної Наталії Михайлівни від 13.02.2025 в інтересах Трофимчука Івана Никифоровича щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником **Куришком Віктором Миколайовичем (кваліфікаційний сертифікат від 03.01.2013 №001252)** на наступне засідання Кваліфікаційної комісії.

СЛУХАЛИ:

**15.** 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-nadijshly-do-kvalifikacijnoyi-komisiyi-49/>.

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 електроний 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 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: 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» - 20;

«проти» - 0;

«утримались» - 0;

**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.

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 Національного технічного університету «Дніпровська політехніка» (Міжгалузевий інститут безперервної освіти) від 18.02.2026 № Зем-2026.02.

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.	Блудова Ганна Олексіївна
2.	Зіро Олексій Леонідович
3.	Рибянець Андрій Сергійович
4.	Савелова Олена Валентинівна

ГОЛОСУВАЛИ: «за» - 20;

«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 технічного університету «Дніпровська політехніка» (Міжгалузевий інститут безперервної освіти):

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

№ з/п	Прізвище, ім'я по батькові
1.	Караван Ірина Петрівна

2.	Комарець Роман Леонідович
3.	Котченко Олександр Миколайович
4.	Подгорна Наталія Олексіївна

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

№ з/п	Прізвище, ім'я по батькові
1.	Нестеренко Світлана Вікторівна

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