ККЗ

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
Кваліфікаційна комісія з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3
тел. 044-299-35-71
e-mail. land@land.gov.ua

Воронківського Олександра Анатолійовича

СКАРГА

на дії сертифікованого інженера-землевпорядника
Никитенка Олександра Григоровича
(кваліфікаційний сертифікат № 003373 від 17.04.2013 року)

21.05.2003 року рішенням Хмельницької міської ради №41 Білан Н.В. **передано у власність земельну ділянку площею 0,10 га** для будівництва і обслуговування індивідуального житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка) по вул. Катіонівській, 52/1 у м. Хмельницькому.

15.07.2003 року Білан Н.В. видано державний акт серії ХМ №013101 про право власності на вказану земельну ділянку (додаток 2 до скарги).

У 2002 році ДП «Земельне кадастрове бюро» Хмельницького міського відділу земельних ресурсів розроблено технічний звіт по інвентаризації земельної ділянки та виготовленню технічної документації для складення державного акту на право приватної власності на землю, далі по тексту *Технічний звіт 2002 року* (додаток 3 до скарги).

Одразу наголошую, що в порушення п. 1.16, 2.1, 2.2 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої Наказом Держкомзему № 43 від 04.05.1999 року (в редакції 04.03.2002 року), **Технічний звіт для складення державного акту виготовлено на рік раніше, аніж було прийнято рішення Хмельницької міської ради про передання земельної ділянки у власність Білан Н.В., однак саме на підставі його даних землевпорядником було виготовлено технічну документацію**, на підставі якої в подальшому зареєстровано земельну ділянку в Державному земельному кадастрі з кадастровим номером 6810100000:11:002:0462

Так, згідно пункту 1.16 Інструкції №43 від 04.05.1999 року *технічна документація зі складання державного акта обов'язково включає виписку з рішення відповідної ради про передачу земельної ділянки у власність*, а пункти 2.1–2.2 Інструкції №43 визначають, що саме *отримання такого рішення є вихідним етапом підготовчих робіт*. Тому, виготовлення технічної документації за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про передачу землі у власність є неможливим і не відповідає вимогам закону.

Крім того, Технічний звіт 2002 року не містить документів, визначених п. 1.16 Інструкції № 43, оскільки відсутні журнал польових вимірювань кадастровий план земельної ділянки, складений за результатами зйомки; збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів; відомість обчислення площі земельної ділянки; відомість обробки тсодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки; експлікація земельних угідь згідно з формою 6-зем.

А тому визначити місцезнаходження землі, згідно даних такого Технічного звіту, за відсутності у ньому вказаних документів є неможливим.

Опис меж земельної ділянки Білан Н.В. згідно державного акту на земельну ділянку ХМ №013101 від 15.07.2003, виданого на підставі рішення одинадцятої сесії Хмельницької міської ради №41 від 21.05.2003 року:

31-163/60-26-КРК від 30.06.2026

Від А до Б – землеволодіння Закордонця О.Й.

Від Б до В – землі міської ради

Від В до А вулиця Катіонівська

Таким чином, згідно державного акту на землю та згідно Викопіювання з генерального плану м. Хмельницького (додаток 4 до скарги), Витягу з плану зонування м. Хмельницького (додаток 5 до скарги), Схеми місця розташування земельних ділянок (додаток 6 до скарги), земельна ділянка Білан Н.В. також мала б розпочинатись з вул. Катіонівська, а не з середини житлового масиву, без можливості заїзду та проходу до неї.

25.04.2007 року рішенням Хмельницької міської ради №27 (з урахуванням змін, внесених рішенням Хмельницької міської ради №21 від 27.12.2007) Воронківському О.А. надано згоду на розробку проекту землеустрою щодо відведення ділянки площею 0,1110 га по вул. Роздільній, 1/1 для ведення особистого селянського господарства.

Рішенням дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради №34 від **06.08.2008 року Воронківському О.А. передано у власність вказану земельну ділянку площею 0,1110 га по вул. Роздільній, 1/1 для ведення особистого селянського господарства** (кадастровий номер 6810100000:11:002:0129), а 06.04.2009 року йому **видано державний акт серії ЯЗ №260092** (додаток 7 до скарги).

Опис меж земельної ділянки Воронківського О.А. за державним актом:

від А до Б — землі Воронківського О.А.,

від Б до В — землі міської ради,

від В до Г — землі Слепко І.І.,

від Г до Д — землі міської ради,

від Д до А — землі Закордонця О.Й.

Тобто, з опису суміжних землевласників Білан Н.В. та Воронківського О.А. випливає, що їх земельні ділянки ніколи не були суміжними взагалі, між їх земельними ділянками розташовані землі міської ради.

У червні 2023 року до Хмельницького міськрайонного суду Хмельницької області надійшов позов Білан Наталії В'ячеславівни до Воронківського О.А. та Хмельницької міської ради (справа №686/14657/23) про скасування зазначеного рішення міської ради, визнання недійсним державного акта та скасування державної реєстрації земельної ділянки Воронківського О.А. з мотивів накладення ділянок.

Рішенням Хмельницького міськрайонного суду від 18 червня 2025 року (додаток 8 до скарги) у задоволенні позову відмовлено.

Проте постановою Хмельницького апеляційного суду від 11 грудня 2025 року у справі №686/14657/23 (провадження № 22-ц/820/1863/25, колегія суддів: Грох Л.М. — суддя-доповідач, Янчук Т.О., Ярмолюк О.І.) (додаток 9 до скарги) рішення суду першої інстанції скасовано, позов задоволено. Зазначеною постановою:

– скасовано рішення дев'ятнадцятої сесії Хмельницької міської ради № 34 від 06.08.2008 року «Про приватизацію земельних ділянок громадянам...» в частині передачі Воронківському О.А. безоплатно у власність земельної ділянки площею 0,1110 га за адресою: м. Хмельницький, вул. Роздільна, 1/1;

– визнано недійсним державний акт на право власності на земельну ділянку серії ЯЗ № 260092 від 06.04.2009 року;

– скасовано в Державному земельному кадастрі державну реєстрацію земельної ділянки площею 0,1110 га з кадастровим номером 6810100000:11:002:0129 з припиненням права власності Воронківського О.А.

На виконання зазначеної постанови апеляційного суду 22.12.2025 року державним кадастровим реєстратором Відділу № 1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Фандуль С.В. було скасовано державну реєстрацію земельної ділянки Воронківського О.А. з кадастровим номером 6810100000:11:002:0129, що підтверджується відповіддю Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області № 29-2205022056/2-26 від 30.04.2026 року, наданою на адвокатський запит від 27.04.2026 року (додаток 10 до скарги).

Рішення апеляційного суду ґрунтувалось на висновках експертиз, зокрема:

Перший висновок експертизи: №817/020 від 26.04.2021 року судової земельно технічної експертизи виконаної судовим експертом Власюком В.В. (додаток 11 до скарги), яка була призначена судом в межах судової справи №686/6990/20,

На стор 8 зазначено, що фактична площа земельної ділянки що знаходиться в користуванні Білан Н.В становить 0,1581 га, вказано опис фактичних меж і зазначено – передня межа- металеві ворота.

На сторінці 11 висновку зазначено, що *Технічний звіт по інвентаризації земельної ділянки 2002 року* ***не містить ні відомостей теодолітного ходу, ні координат поворотних точок;*** *відсутні інші відомості та документи передбачені нормативними актами.* ***Однозначно визначити межі земельної ділянки згідно державного акту не має можливості. Застосований ним спосіб відновлення меж передбачає похибки до 1 м., які значно перевищують допустиму середньоквадратичну похибку місця розташування межового знаку.*** На стор 12 знову акцентується увага на тому, що однозначно визначити межі земельної ділянки згідно державного акту не має можливості.

На стор 14. Зазначено про накладення між собою земельних ділянок і площа накладення становить 0,0159 га. Наголошено – *накладення на земельну ділянку Білан Н.В. згідно даних технічного звіту по інвентаризації визначено ОРІЄНТОВНО*, оскільки прийнятий спосіб встановлення розташування меж даної земельної ділянки має досить значні похибки (до 1 м)

Другий висновок № 76/10.7/2023 від 28.06.2023 року, складений атестованим судовим експертом **Арашиним О.Л.** на замовлення Білан Н.В. для подання до суду у справі №686/14657/23 (додаток 12 до скарги).

На стор 23 висновку зазначено – ***відомості про координати*** *поворотних точок меж та довжин ліній між поворотними точками меж* ***земельної ділянки Білан Н.В. відсутні****. А відомості про координати поворотних точок меж земельної ділянки Воронківського О.А., відповідно до проекту землеустрою виконані у місцевій системі координат.* ***Ключі від місцевої системи координат відсутні****. Тому привести наявні координати поворотних точок меж земельної ділянки Воронківського О.А. у відповідність до державної системи координат* ***не уявляється можливим****. Тому використані дані публічної кадастрової карти, які надані ТОВ «Кайлас-К». Щодо земельної ділянки Білан Н.В. уявляється можливим виконати* ***орієнтовну прив'язку до місцевості*** *меж земельної ділянки Білан Н.В.* (стор. 24).

Орієнтовна площа накладення *0,0199 га,* ***орієнтовні розміри накладення*** *наведені у таблиці 3.* **На стор 26 вказано, що визначено орієнтовне місце розташування земельної ділянки, а на 27 стор. визначено орієнтовну площу накладення** 0,0199 га

На сторінці 25 зазначено: ***«даний спосіб відновлення меж передбачає похибки до 1 м, які значно перевищують допустиму середньоквадратичну похибку місця розташування межового знаку»***. На стор 26 вказано що визначено орієнтовне місце розташування земельної ділянки, а на 27 стор. визначено орієнтовну площу накладення 0,0199 га.

На сторінці 20 вказано: *«фактичні межі земельної ділянки Воронківського О.А. в рамках даної експертизи дослідженню не підлягають»*, тобто будь-які твердження щодо накладення не ґрунтуються на дослідженні землекористування Воронківського О.А.

Третій висновок: № 2/03/25 від 25.03.2025 року, судова земельно-технічна експертиза виконана судовим експертом **Кришталем В.О.,** призначена судом у межах справи №686/14657/23 (додаток 13 до скарги).

На сторінці 36 дослідницької частини висновку: ***«експерт не має вихідних матеріалів для проведення дослідження»***. На сторінках 37-38: *лінійні геодезичні засічки* ***не перетинаються в точках перетину*** *(різниця становить від 0,5 до 10 метрів і більше)*, що ***«не дає можливості визначити ТОЧНЕ місце розташування поворотних точок меж земельної ділянки Білан Н.В.»***; *розбіжності в лінійних промірах є* ***НЕ ДОПУСТИМІ - перевищує 0,1 метра.***

Отже, жоден із трьох незалежних судових експертів не встановив точного місця розташування земельної ділянки Білан Н.В. Усі три констатували похибку у визначенні меж орієнтовно 1 метр. Навіть орієнтовна площа накладення у різних експертів різниться: 0,0199 га (Арашин) та 0,0159 га (Власюк). **Жоден з експертів не визначив ТОЧНИХ координат поворотних точок землі Білан Н.В. та її точного місця знаходження**

Однак, в порушення вимог законодавства, **землевпорядник Никитенко О.Г. самостійно, на власний розсуд, визначив конкретне розташування ділянки, вирішивши питання похибки координат біше ніж на 1 м. та її розподілу між суміжними землекористувачами без будь-яких правових підстав при цьому і з грубим порушенням норм земельного законодавства та грубим порушенням прав Воронківського О.А.**

Вважаю за необхідне наголосити, що рішенням суду встановлено ОРІЄНТОВНУ площу накладення земельних ділянок у зв'язку з чим вирішено скасувати право власності Воронківського О.А. на земельну ділянку.

У рішенні суду взагалі відсутні відомості щодо точного місця знаходження земельної ділянки Білан Н.В. та визначення її точних координат.

У рішенні суду вказано, що відповідно до висновків експертів відхилення від координат розташування земельної ділянки Білан Н.В. становить більше 1 метра.

В рішенні суду не зазначено, що земельна ділянка Білан Н.В. має бути розміщена згідно технічної документації 19.12.2022 року або згідно з висновком будь-якої з експертиз та згідно з будь-яким іншим документом.

З відповіді Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області №29-2205022056/2-26 від 30.04.2026 року вбачається, що, після скасування реєстрації земельної ділянки Воронківського О.А., 20 лютого 2026 року державним кадастровим реєстратором Відділу №1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області Клюжин Н.М. **на підставі технічної документації із землеустрою ТОВ «КАЙЛАС-К», розробленої 19.12.2022 року** (додаток 15 до скарги) **було зареєстровано нову земельну ділянку з кадастровим номером 6810100000:11:002:0462 за адресою: м. Хмельницький, вул. Катіонівська, 52/1, площею 0,1000 га, власником якої зазначено Білан Наталію В'ячеславівну.**

У зазначеній відповіді Держгеокадастру вказано, що документація із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:11:002:0462, відсутня в місцевому фонді документації із землеустрою та оцінки земель Відділу №1 Управління у Хмельницькій області та виконавцем-розробником на зберігання по акту приймання-передачі, ані в електронній формі до системи документообігу Держгеокадастру не передавалась.

Такі дії щодо не передачі документації є також порушенням норм законодавства.

Відповідно до ст. 32 Закону України «Про землеустрій» - *Сертифіковані інженери-землевпорядники, які відповідають за якість робіт із землеустрою, зобов'язані безоплатно передавати документацію із землеустрою та оцінки земель до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді у місячний строк після її затвердження. Порядок передачі такої документації визначається Положенням про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель.*

Відповідно до Положення про Державний фонд документації із землеустрою:

- Передача здійснюється протягом **30 днів** після затвердження документації замовником або отримання відповідної рекомендації комісії.
- Передача здійснюється виключно за **актом приймання-передачі** встановленої форми, що складається у двох примірниках.
- До фонду передаються оригінали матеріалів (або засвідчені копії) текстових, графічних та картографічних документів

З огляду на відсутність документації в місцевому фонді, представник Воронківського О.А., адвокат Смішна І.В. звернулась за отриманням витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-9964718132026 від 06.05.2026 року (додаток 14 до скарги), за кадастровим номером 6810100000:11:002:0462 зареєстровано земельну ділянку категорії 02.01 — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Документація із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація: Технічна

документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), **дата виготовлення — 19.12.2022 року**, розробник — **ТОВ «КАЙЛАС-К»** (ЄДРПОУ 377490053), виконавець — **Никитенко Олександр Гаврилович**.

Орган, який зареєстрував земельну ділянку: Відділ №1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Закарпатській області, дата реєстрації — 20.02.2026 року.

Документ-підстава для виникнення права власності: державний акт на право власності на земельну ділянку, виданий Хмельницькою міською радою 15.07.2003 року серії ХМ № 013101.

У витязі з ДЗК № НВ-9964718132026 від 06.05.2026 року виконавцем технічної документації зазначено **«Никитенко Олександр Гаврилович»** (кваліфікаційний сертифікат №003373 від 17.04.2013 року).

Отже, скарга подається стосовно дій **Никитенка Олександра Григоровича** (кваліфікаційний сертифікат № 003373 від 17.04.2013 року) як виконавця Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 19.12.2022 року, зазначеного у витязі з ДЗК, на підставі якої зареєстровано земельну ділянку.

Щодо порушень допущених землевпорядником Никитенком О.Г. при розроблені технічної документації із землеустрою ТОВ «КАЙЛАС-К» від 19.12.2022 року, яка стала підставою для реєстрації земельної ділянки Білан Н.В., згідно відомостей з витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку №НВ-9964718132026 від 06.05.2026 року та яка була подана до суду у справі №686/14657/23.

1. **Порушення вимог статті 57 Закону України «Про землеустрій» - включення до меж земельної ділянки Білан Н.В. частини капітальної нежитлової будівлі Воронківського О.А. та частини капітальної нежитлової будівлі з боку земель міської ради,**

Відповідно до ч. 6 ст. 57 ЗУ «Про землеустрій» - *У разі формування земельної ділянки під час інвентаризації земель не допускається:*

а) розташування однієї будівлі на декількох земельних ділянках;

б) розташування на земельній ділянці лише окремої частини будівлі.

На плані у складі технічної документації, та на плані у складі витягу з ДЗК №НВ-9964718132026 в межах земельної ділянки 6810100000:11:002:0462 наявні зображення двох окремих частин будівель: одна частина з боку межі від В до Г (що відповідає колишній земельній ділянці Воронківського О.А., тобто безпосередньо будівля Воронківського О.А.), друга з боку межі від А до В (землі міської ради).

Тобто, землевпорядник включив в межі новосформованої земельної ділянки Білан Н.В. частини будівель, які не належать Білан Н.В. та які іншою частиною виходять за межі її фактичного землекористування.

Право власності Воронківського О.А. на земельну ділянку скасовано судом, однак будівля була зведена ним ще у 2009 році (додаток 16 до скарги), в той час коли Воронківський О.А. був законним власником своєї земельної ділянки і будівля до цього часу залишається його власністю, а тому включення її до меж ділянки Білан Н.В. є порушенням його прав як власника об'єкта нерухомості.

У технічній документації від 19.12.2022 року, поданій до суду (така ж сама документація зазначена у витягу з ДЗК), чітко зазначено, що межа «від В до Г» це межа із землями Воронківського О.А. з кадастровим номером 6810100000:11:002:0129.

Отже, на момент виготовлення технічної документації 19.12.2022 року землевпорядник Никитенко О.Г. достовірно знав, що формує ділянку Білан Н.В. по частині будівлі Воронківського О.А.

Опис меж відповідно до кадастрового плану **у технічній документації ТОВ «КАЙЛАС-К»**, що подавалась до суду:

від А до Б — землі Закордонця О.Й.;
від А до В — землі міської ради;
від В до Г — **землі Воронківського О.А.**;
від Г до Д — землі міської ради;
від Д до А — землі загального користування.

Опис меж відповідно до кадастрового плану **з витягу з ДЗК № НВ-9964718132026 від 06.05.2026 року**:

від А до Б — землі Закордонця О.Й.;

від Б до В — землі міської ради;

від В до А — землі загального користування (*тут згідно державного акту, мала б бути вул. Катіонівська, однак по факту землі міської ради, площею близько 0,5 га, що підтверджує відсутність заїзду та проходу на земельну ділянку* – примітка від скаржника)

Опис меж відповідно до правостановлюючого документу Білан Н.В. – державний акт на земельну ділянку серії ХМ №013101 від 15.07.2003.

Від А до Б – землеволодіння Закордонця О.Й.

Від Б до В – землі міської ради

Від В до А вулиця Катіонівська *(у витязі з ДЗК та в Технічній документації зазначено – землі загального користування* – примітка від скаржника)

Такі ж відомості містяться у технічному звіті 2002 року.

Таким чином, на момент подачі технічної документації від 19.12.2022 року до суду (така ж сама документація зазначена у витягу з ДЗК як підстава для реєстрації землі Білан Н.В.), землевпорядник Никитенко О.Г вказав, що межа «від В до Г» це межа із землями Воронківського О.А. з кадастровим номером 6810100000:11:002:0129.

А після скасування реєстрації земельної ділянки Воронківського О.А., у витязі з ДЗК межа земельної ділянки, яка була між Білан Н.В. та Воронківським вже позначена іншими буквами - «від Б до В» і написано, що це «землі міської ради».

Хоча юридично ділянка Воронківського О.А. скасована, однак фактично будівля Воронківського О.А. нікуди не зникла і залишається на цій же площі, а тому землевпорядник неправомірно включив її у частину у межі новосформованої ділянки Білан Н.В.

Наголошую, що **суд своєю постановою від 11 грудня 2025 по справі №686/14657/23 лише скасував державну реєстрацію земельної ділянки Воронківського О.А., але не визначав конкретних координат меж ділянки Білан Н.В. і не надавав дозволу на включення до меж земельної ділянки Білан Н.В. будівлі (її частини) Воронківського О.А.**

В рішенні суду не зазначено, що земельна ділянка Білан Н.В. має бути розміщена згідно технічної документації 19.12.2022 року чи згідно якогось з висновків експертів.

Більше того, розміщення земельної ділянки Білан Н.В. абсолютно можливе без порушення норм законодавства та прав Воронківстького О.А., адже як зазначено у примітках до опису меж, зі сторони межі від «А» до «В» знаходяться землі міської ради, площею близько 0,5 га, якими фактично користується Білан Н.В. Таким чином землевпорядник міг як мінімум врахувати похибку у координатах, яка становить більше 1 метра, та «зсунути» земельну ділянку Білан Н.В. з будівлі Воронківського О.А. з дотриманням нормативного відступу від неї. Таке розміщення земельної ділянки не порушувало б прав ні Білан Н.В. на Воронківського О.А.

Фактичне землекористування Білан Н.В. ніколи не охоплювало площу під будівлею Воронківського О.А., що підтверджується відомостями з графічних матеріалів судових експертиз.

Збірний кадастровий план земельних ділянок (Додаток №7 до висновку судового експерта Власюка В.В. № 817/020 від 26.04.2021 року у справі № 686/6990/20) (додаток до скарги). На плані зображено розміщення двох земельних ділянок: ділянки Білан Н.В. (вул. Катіонівська, 52/1) та ділянки Воронківського О.А. (вул. Роздільна, 1/1) в системі координат на підставі геодезичної зйомки місцевості. Синім кольором позначене фактичне землекористування Білан Н.В. та вбачається, що таке користування **не включає** капітальну нежитлову будівлю Воронківського О.А. — будівля знаходиться поза межами фактичного користування Білан Н.В.

План накладення земельних ділянок (Додаток №8 до висновку судового експерта Власюка В.В. № 817/020 від 26.04.2021 року) (додаток 18 до скарги) містить аналогічні відомості. Орієнтовна зона накладення між ділянками (площею 0,0159 га) відображена окремим контуром, і капітальна нежитлова будівля Воронківського О.А. **не входить ні до зони накладення земельних ділянок ні до зони фактичного землекористування Білан Н.В.**

У рішенні суду також відсутні відомості про те, що частина будівлі Воронківського О.А. заступає на земельну ділянку Білан Н.В., а тому дії землевпорядника по формуванню нової земельної ділянки є незаконними.

Таким чином, землевпорядник при виготовленні документації в порушення вимог законодавства розмістив земельну ділянку, **вийшов за межі фактичного землекористування Білан Н.В.**, підтвердженого незалежною судовою експертизою, та самочинно включив до ділянки площу під чужою будівлею, чим порушив права Воронківського О.А. як власника об'єкта нерухомості.

2. Зазначення недостовірних відомостей у Технічній документації, зокрема у Акті встановлення межових знаків та в Кадасторвому плані земельної ділянки

Відповідно до ст. 107 Земельного Кодексу України - *1. Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.*

*2. **У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки**. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки.*

3. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

У технічній документації ТОВ «КАЙЛАС-К» міститься Акт про встановлення межових знаків, у якому зазначено, що **межі земельної ділянки за кадастровим номером 6810100000:11:002:0462** (адреса: Хмельницька область, м. Хмельницький, вул. Катіонівська, 52/1, площа 0,1000 га, власник/користувач Білан Наталія В'ячеславівна), **збігаються в натурі (на місцевості) з існуючою металевою огорожею (сітка-рабиця)**. Власник/користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має.

Однак вказане не відповідає дійсності та вимогам закону враховуючи наступне.

1. Паркан не може проходити по частині будівлі, як це позначено землевпорядником у Кадастровому плані землі.
2. Фактичне розташування паркану знаходиться на відстані більше 50 см. від будівлі Воронківського О.А. Проте на кадастровому плані зображені **частини двох будівель**, а саме частина капітальної нежитлової будівлі Воронківського О.А. (від межі В до Г) та частина будівлі з боку земель міської ради (від межі А до В).
3. Фактичне землекористування Білан Н.В., яке огороджене парканом, становить 0,1581 га, а не 0,10 га, як у державному акті на землю. Тобто, Білан Н.В. самовільно захопила близько 6 сотих вільних земель міської ради, які намагається незаконно отримати у власність.
4. Конфігурація земельної ділянки, якою фактично користується Білан Н.В., і яка огороджена парканом, виглядає багатокутником, а не прямокутником. В межах огородженої земельної ділянки знаходиться нежитлова будівля, яку використовує Білан Н.В., будівля Воронківського О.А. у фактичне землекористування Білан Н.В. не входить.
5. Земельна ділянка, яка огороджена і якою фактично користується Білан Н.В. розпочинається з вул. Катіонівська, а не з середини масиву, як відобразив її землевпорядник у Технічній документації.

Все вище вказане підтверджується висновками експертиз (як і в описовій частині так і зображено в графічних частинах, та фотознімках), в т.ч. і у експертизі, яка виконувалась на замовлення Білан Н.В.

Так, на сторінці 18 висновку судової земельно-технічної експертизи №76/10.7/2023 від 28.06.2023 року, складеної атестованим судовим експертом Арашиним О.Л. зазначено, що *досліджувана земельна ділянка розташована в м. Хмельницький по вул. Катіоновській, 52/1 по периметру в основному огороджена сіткою-рабицею (за виключенням тильної частини). В межах земельної ділянки розташована кам'яна нежитлова будівля (гараж) з підпірною стіною, частина земельної ділянки засаджена фруктовими деревами.*

Отже відомості наведені землевпорядником у Технічній документації не відповідають фактичним обставинам справи.

3. Непогодження меж новосформованої земельної ділянки суміжним землекористувачем Воронківським О.А.

Відповідно до ст. 198 Земельного кодексу України - *Кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.*

2. Кадастрова зйомка включає:

а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;

б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;

в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;

г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;

ґ) виготовлення кадастрового плану.

Погодження меж — це обов'язкова процедура під час кадастрової зйомки. Її мета — засвідчити відсутність територіальних спорів.

Якщо сусід безпідставно відмовляється підписувати Акт, землевпорядна організація має офіційно запросити його на місцевість або надіслати повідомлення рекомендованим листом. Якщо він не з'являється чи ігнорує, складається відповідний акт, а власник земельної ділянки (або землевпорядник) зобов'язані передати документи для врегулювання ситуації органу місцевого самоврядування на розгляд комісії по земельних спорах.

Відповідно до ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу України, органи місцевого самоврядування вирішують земельні суперечки в 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. Такими органами місцевого самоврядування, до повноважень яких належить вирішення земельних суперечок, визначені виконавчі органи сільських, селищних, міських рад (п.5 ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»

Якщо виникає принциповий спір щодо проходження межі, законні межі встановлюються на підставі попередньої землевпорядної документації, фактичного землекористування або комісією з розгляду земельних спорів, або в судовому порядку (ст. 107 ЗКУ)

З Акта погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками (землекористувачами), що входить до складу технічної документації ТОВ «КАЙЛАС-К», вбачається, що **Воронківський О.А. не погодив межу від В до Г**. Саме ця межа позначена на кадастрову плані від В до Г проведена по частині будівлі Воронківського О.А.

Більше того, до Воронківського ніхто не звертався з вказаною документацією для погодження меж. Воронківський О.А. побачив технічну документацію лише знайомлячись з матеріалами судової справи. У документації відсутні відомості про запрошення Воронківського О.А. на місцевість для погодження меж, відсутні будь-які акти відмови від підписання, протоколи комісій та ВІДСУТНІ БУДЬ-ЯКІ РІШЕННЯ СУДУ ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ земельної ділянки Білан Н.В. саме так, як зазначено в технічній документації

Незважаючи на вищевказане, землевпорядник Никитенко О.Г., в порушення вимог законодавства та прав Воронківського О.А., виготовив технічну документацію, і включив в межі земельної ділянки Білан Н.В. частину будівлі Воронківського О.А., та подав на реєстрацію технічну документацію.

4. Розбіжність між експлікацією угідь та кадастровим планом

В експлікації угідь у складі технічної документації ТОВ «КАЙЛАС-К» зазначено **3 об'єкти малоповерхової забудови**, тоді як на кадастровому плані відображено лише частини двох **будівель**. Зазначена розбіжність між текстовою та графічною частинами документації є порушенням вимог щодо взаємоузгодженості складових документації із землеустрою та свідчить про внутрішню суперечливість документації, яку землевпорядник підписав та засвідчив.

5. Вибір вихідних даних для розроблення Технічної документації.

Відповідно до частини першої статті 55 Закону України «Про землеустрій» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється **відповідно до**

- **відомостей Державного земельного кадастру.** Відомості у Державному земельному кадастрі щодо земельної ділянки Білан Н.В. були відсутні.
- **матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.** До Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель входять затверджені текстові та графічні матеріали, отримані в результаті здійснення землеустрою та оцінки земель, які необхідні для регулювання використання територій та внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Фонд включає такі основні матеріали:

- Загальнодержавні та регіональні: Схеми землеустрою, генеральні плани, детальні плани територій, комплексні плани просторового розвитку, матеріали інвентаризації земель.
- Технічна документація: Документи щодо встановлення (або відновлення) меж земельних ділянок, їх поділу чи об'єднання.
- Матеріали оцінки земель: Звіти з експертної грошової оцінки, матеріали з нормативної грошової оцінки, бонітування ґрунтів та економічної оцінки земель.
- Базові дані: Топографо-геодезичні, картографічні та аерофотогеодезичні матеріали, дані земельно-кадастрових інвентаризацій.

З даних матеріалів землевпорядник Никитенко О.Г. мав би використати генеральний план м. Хмельницького, план зонування м. Хмельницького, схеми розташування земельних ділянок, які наявні у Хмельницькій міській раді.

Використання землевпорядником Технічного звіту 2002 року було не правомірним, оскільки він не стосується земельної ділянки Білан Н.В., і суперечить вимогам Інструкції №43, так як виданий у 2002 році, а рішення про надання земельної ділянки Білан Н.В. у власність було прийнято через рік – у 2003 році, не містить необхідних геодезичних даних.

Крім того, Технічний звіт 2002 року визнаний всіма трьома незалежними судовими експертами таким, що не дозволяє однозначно встановити межі земельної ділянки Білан Н.В.

матеріалів топографо-геодезичних робіт. Матеріали топографо-геодезичних робіт без прив'язки до належної правовстановлюючої документації, також не дають змоги визначити точне розташування ділянки, що підтверджено висновком експерта Кришталя В.О., який, застосувавши цей метод, дійшов висновку про неможливість надання відповіді.

З технічної документації ТОВ «КАЙЛАС-К» від 19.12.2022 року, вбачається, що підставою для виконання робіт із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки був лише **державний акт на право власності на земельну ділянку**.

Однак і в цьому випадку **землевпорядником не взято до уваги відомості, які наведені у державному акті на право власності на земельну ділянку.**

Відповідно до опису меж земельної ділянки Білан Н.В., що міститься у виданому їй державному акті на право приватної власності на землю, земельна ділянка Позивачки знаходиться в таких межах:

Від А до Б – землеволодіння Закордонця О.Й.

Від Б до В – землі міської ради

Від В до А вулиця Катіонівська

Таким чином, за документами Білан Н.В., земельна ділянка Воронківського О.А. не значиться суміжним землевласником Білан Н.В.

Відповідно до опису меж земельної ділянки Воронківського О.А., який міститься у складі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Воронківському О.А. для ведення особистого селянського господарства по вул. Роздільній 1/1, та які описані в державному акті на право власності на земельну ділянку Воронківського О.А., **Білан Н.В. не значиться його суміжним землевласником**. Так, суміжними землевласниками Воронківського О.А. є:

від А до Б – землеволодіння Воронківського О.А.,

від Б до В – землі міської ради

від В до Г – землеволодіння Слепко І.І.

від Г до Д – землі міської ради

від Д до А – землеволодіння Закордонця О.Й.

Тобто, за правовстановлюючими документами на земельні ділянки Білан Н.В. та Воронківський О.А. не являються суміжними землевласниками, між їх земельними

ділянками розташовані землі міської ради.

Відповідно до відомостей державного акту на право власності на землю Білан Н.В., її суміжним землевласником є Закордонець О.Й. від А до Б.

У Технічній документації зазначена межа не відповідає відомостям державного акту. Згідно плану земельної ділянки та опису меж, межа земельної ділянки від А до Б має двох суміжних землевласників це Закордонець О.Й. та землі міської ради.

Якщо б це відповідало дійсності, то, відповідно до правил нанесення земельних ділянок у Держакті на землю, це мало б бути відображено відповідною точкою з координатами та позначено окремою буквою, такого у держакті Білан Н.В. не має.

Крім того, поряд з межею ділянки від В до А замість вулиця Катіонівська з'явились землі міської ради загальною площею близько 5 сотих. Саме цими землями міської ради Білан Н.В. фактично користується та загородила огорожею, про що зазначено у Висновках експертів.

Вважаю, що **визначальним у даному випадку є те, що земельна ділянка Білан Н.В. межує з вулицею Катіонівська, тобто розпочинається саме з вулиці**.

Крім того, варто наголосити, що цільове призначення земельної ділянки – для будівництва та обслуговування житлового будинку, а тому до вказаної земельної ділянки має бути передбачено заїзд.

Розпочинати визначення місця розташування земельної ділянки Білан Н.В. саме з вулиці Катіонівська правильно та логічно, оскільки навіть згідно з Викопіювання з генерального плану м. Хмельницького, Витягу з плану зонування території, схеми місця розташування земельних ділянок, які розташовані по вул. Катіонівській та з ситуаційного плану, який міститься в Технічному звіті по інвентаризації Білан Н.В., суміжні земельні ділянки, що розташовані по вулиці Катіонівська - всі розпочинаються з вулиці Катіонівська і лише земля Білан Н.В. «відсунута» від вулиці Катіонівська вглиб масиву та впритул до межі земельної ділянки Воронківського О.А. Таке розташування є не логічним, та суперечить чинному законодавству, так як цільове призначення земельної ділянки, яка передана у власність Білан Н.В. – для будівництва житлового будинку, а для такого призначення землі нормами законодавства встановлено необхідність наявності обов'язкового заїзду та проходу (вільного доступу) до земельної ділянки.

Якщо ж розглянути графічні матеріали, то передня межа землі Білан Н.В. (від В до А) - межує з землями міської ради, а не з вулицею Катіонівська, що прямо суперечить відомостям державного акту, генплану, плану зонування, схемам розташування земельних ділянок, а також нормам чинного законодавства.

Щодо правових підстав для притягнення інженера-землевпорядника Никитенка Олександра Григоровича до відповідальності

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

Відповідно до статті 59 Закону України «Про землеустрій» - *Врахування громадських інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає в прогнозуванні та забезпеченні комплексного розвитку соціальної та інженерної інфраструктури території.*

Врахування приватних інтересів при здійсненні землеустрою на місцевому рівні полягає у забезпеченні фізичним та юридичним особам рівних можливостей набуття у власність або користування, у тому числі на умовах оренди, земельних ділянок і в захисті їхніх прав на землю.

Відповідно до статті 68 Закону України «Про землеустрій», особи, винні у порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулівних організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його припинення дії) з підстав встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що

призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави, територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування;

Відповідно до пунктів, 3, 10 розділу IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики і продовольства України № 317 від 27.10.2021 року, підготовка письмового звернення до розгляду здійснюється членом Комісії у строк, що не перевищує 10 днів. У разі порушення вказаного строку голова Комісії може доручити підготовку звернення до розгляду іншому члсну Комісії. **За результатами розгляду письмового звернення Комісія у випадках, визначених законом, приймає мотивоване рішення про внесення подання Держгеокадастру про припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-геодезиста або рішення про відмову у внесенні подання.**

Відповідно до статті 14 Закону України «Про землеустрій», до повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, у сфері землеустрою, належить здійснення державного нагляду у сфері землеустрою.

Сертифікований інженер-землевпорядник Никитенко Олександр Григорович (кваліфікаційний сертифікат № 003373 від 17.04.2013 року) при виготовленні технічної документації із землеустрою від 19.12.2022 року (ТОВ «КАЙЛАС-К») допустив такі порушення:

- Неправомірно визначив розташування меж земельної ділянки за відсутності координат поворотних точок та прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі, самовільно застосувавши похибку більше ніж 1 метр на власний розсуд, без врахування інтересів суміжних землекористувачів та власників нерухомого майна;
- В порушення норм статті 57 Закону України «Про землеустрій» включив до меж земельної ділянки Білан Н.В. частину капітальної нежитлової будівлі Воронківського О.А. та частину капітальної нежитлової будівлі самочинно збудованою Білан Н.В. і яка частково розташована на землях міської ради;
- В порушення вимог Інструкції №43, неправомірно використав дані неналежного Технічного звіту 2002 року (виготовлений до прийняття рішення міської ради 2003 року) і врахував його як вихідні дані для визначення меж ділянки, при цьому теж вибірково;
- відобразив неправдиві відомості в Акті про встановлення межових знаків, відомості якого суперечать кадастровому плану (зазначено збіг меж з металевою огорожею, тоді як на плані наявні дві сторонні будівлі);
- допустив розбіжність між текстовою частиною документації (3 об'єкти малоповерхової забудови в експлікації угідь) та кадастровим планом (2 будівлі);
- в порушення вимог містобудівної документації, відомостей державного акту Білан Н.В. та цільового призначення земельної ділянки, не передбачив заїзд та прохід до земельної ділянки, оскільки визначення меж розпочав не з вул. Катіонівська, а серед масиву земель міської ради
- в порушення вимог ст. 32 Закону України «Про землеустрій» не передав на зберігання по акту приймання-передачі, ані в електронній формі до системи документообігу Держгеокадастру документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки з кадастровим номером 6810100000:11:002:0462, до місцевого фонду документації із землеустрою та оцінки земель Відділу №1 Управління у Хмельницькій області.

Зазначені неправомірні дії землевпорядника Никитенка О.Г. призвели до реєстрації земельної ділянки 6810100000:11:002:0462 у спосіб, що грубо **порушує права Воронківського О.А.** як власника капітальної нежитлової будівлі на спірній території, суперечить висновкам трьох незалежних судових експертиз, виходить за межі того, що встановлено постановою апеляційного суду, та порушує вимоги чинного законодавства у сфері землеустрою.

На підставі викладеного, керуючись ст. ст. 14, 28, 55, 57, 68 Закону України «Про землеустрій», пунктом 10 розділ IV Порядку роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики і продовольства України № 317 від 27.10.2021 року,

ПРОШУ:

1. Провести перевірку діяльності сертифікованого інженера-землевпорядника **Никитенка Олександра Григоровича, кваліфікаційний сертифікат № 003373 від 17.04.2013 року**, щодо законності та правомірності дій при виготовленні Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) від 19.12.2022 року (ТОВ «КАЙЛАС-К», ЄДРПОУ 377490053), на підставі якої зареєстровано земельну ділянку з кадастровим номером 6810100000:11:002:0462 за адресою: м. Хмельницький, вул. Катіонівська, 52/1.

2. У разі підтвердження виявлених порушень **притягнути сертифікованого інженера-землевпорядника Никитенка О.Г. до відповідальності**, передбаченої чинним законодавством, та розглянути питання щодо **анулювання кваліфікаційного сертифіката № 003373** відповідно до Порядку роботи Кваліфікаційної комісії.

3. Письмово повідомити Воронківського Олександра Анатолійовича про результати розгляду цієї скарги та вжиті заходи реагування, шляхом надсилання листа на адресу: м.

Додатки:

№	Назва	Кількість аркушів	Сторінка
1.	Копія паспорту та РНОКПП Позивача	1	1
2.	Копія державного акту серії ХМ №013101 від 15.07.2003 року (земля Білан Н.В	1	2
3.	Копія технічного звіту по інвентаризації земельної ділянки та виготовленню технічної документації для складення державного акту на право приватної власності на землю, розробленого у 2002 році ДП «Земельне кадастрове бюро» Хмельницького міського відділу земельних ресурсів.	5	3
4.	Копія Викопіювання з генерального плану м. Хмельницького	1	8
5.	Копія Витягу з плану зонування м. Хмельницького	1	9
6.	Копії Схем місця розташування земельних ділянок	2	10
7.	Державний акт ЯЗ №260092 від 06.04.2009 року (земля Воронківського О.А.).	1	12
8.	Копія Рішення Хмельницького міськрайонного суду від 18 червня 2025 року.	4	13
9.	Копія постанови Хмельницького апеляційного суду від 11 грудня 2025 року у справі № 686/14657/23 (повна постанова від 22.12.2025 року)	6	17
10.	Копія відповіді Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області № 29-2205022056/2-26 від 30.04.2026 року	1	23
11.	Копія висновку судового експерта Власюка В.В. № 817/020 від 26.04.2021 року	19	24
12.	Копія висновку судового експерта Арашина О.Л. № 76/10.7/2023 від 28.06.2023 року	14	43
13.	Копія висновку судового експерта Кришталя В.О. № 2/03/25 від 25.03.2025 року	31	57
14.	Копія витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9964718132026 від 06.05.2026 року,	6	88

	кадастровий номер 6810100000:11:002:0462 (з кадастровим планом)		
15.	Копія технічної документації ТОВ «КАЙЛАС-К» від 19.12.2022 року	9	94
16.	Копія технічного паспорту на господарську будівлю Воронківського О.А	3	104
17.	Копія Збірного кадастрового плану земельних ділянок, а саме Додаток № 7 до висновку судового експерта Власюка В.В. № 817/020 від 26.04.2021 року	1	107
18.	Копія Плану накладення земельних ділянок, а саме Додаток № 8 до висновку судового експерта Власюка В.В. № 817/020 від 26.04.2021 року	1	108

«11» червня 2026 року Олександр ВОРОНКІВСЬКИЙ