

КОБРА

Адвокатське об'єднання

Казимира Любомирського, 7
місто Рівне, 33028
lex29061991@gmail.com
+380 93 389 37 94

Адвокат ОСПАНОВ
Роман Олегович
Свідцтво про право на
зайняття адвокатською
діяльністю
серії РН №1402
видане 25.05.2018

**Кваліфікаційна комісія з питань видачі та
припинення дії кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника**

03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, буд. 3

Представника Скаржника: Адвоката Оспанова Романа Олеговича
Адреса робочого місця: 33028, м. Рівне, вул. К.
Любомирського, буд. 7
Поштова адреса: 33028, місто Рівне, а/с 17
Свідцтво про право на заняття адвокатською
діяльністю серії РН № 1402 видане 25.05.2018
Радою адвокатів Рівненської області
Номери засобів зв'язку: (093) 389-37-94
Адреса електронної пошти:
lex29061991@gmail.com

Скаржник: Шикало Ольги Олександрівни

СКАРГА

на неправомірні дії сертифікованого інженера-землевпорядника

11 листопада 2020 року між Квасилівською селищною радою Рівненського району Рівненської області та Шикало Олександром Сергійовичем було укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки, посвідчений приватним нотаріусом Рівненського районного нотаріального округу та зареєстрованого в реєстрі за № 814, відповідно до якого Шикало О.С. набув право власності на земельну ділянку кадастровим номером 5624655300:01:001:0603, площею 1,0000 га, цільове призначення – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

З пункту 1.3. вищевказаного договору вбачається, що у використанні даної земельної ділянки існують обмеження: вид обмеження – охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи, площа на яку поширюються дія обмежень – 0,1726 га. У момент купівлі такої земельної ділянки Шикало О.С. було повідомлено про наявність такого обмеження.

Далі, 10 липня 2024 року між Шикало Олександром Сергійовичем та Шикало Ольгою Олександрівною було укладено договір дарування, посвідчений Матвусевою О.В., приватним нотаріусом Рівненського міського нотаріального округу, реєстровий № 2149, відповідно до якого остання набула право власності на земельну ділянку кадастровим номером 5624655300:01:001:0603, площею 1,0000 га, цільове призначення – для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку.

29-164/60-26-кфк Вд 30.06.26

У пункті 3 договору дарування також є посилання на встановлену охоронну зону, про яку Шикало О.О. було відомо, та яка не створювала суттєвих перешкод у реалізації права власності.

Проте, у червні 2025 року під час проведення на вказаній земельній ділянці геодезичних робіт було встановлено, що на межі земельної ділянки Шикало О.О. з'явилася нова лінія електропередачі та відповідні електричні опори.

В подальшому Шикало О.О. стало відомо, що 26 квітня 2023 р. між ФОП Кірильчук Олександром Богдановичем та ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО» було укладено договір № 1746, на підставі якого було розроблено проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду строком на 49 років ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО» для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії в смт. Квасилів Рівненської міської ради Рівненського району Рівненської області.

За результатами розроблення та затвердження вказаного проекту ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО» було встановлено об'єкти передачі електроенергії, що призвело до створення нових обмежень у користуванні земельною ділянкою Шикало О.О. кадастровим номером 5624655300:01:001:0603.

Зокрема, на земельних ділянках з кадастровими номерами 5624655300:01:001:0675, 5624655300:01:001:0670, 5624655300:01:001:0673, переданими у користування ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО», які є суміжними з земельною ділянкою 5624655300:01:001:0603, розміщені електричні мережі повітряної лінії електропередачі 10 кВ. Встановлення вказаних електроопор відбувалося без погодження із Шикало О.О., а вже жодних повідомлень про це вона не отримувала, а наявність суміжної ділянки приватної власності особою, яка розробляла такий проект та ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО» було проігноровано, що зумовило подальше внесення недостовірних даних та виникнення нових обмежень на земельній ділянці Шикало Ольги Олександрівни.

Крім того, в експлікації земельних утінь проекту землеустрою інженером було вказано склад утінь як «пасовища». Однак зазначена інформація не відповідає дійсності та фактичному стану земельних ділянок на момент розробки проекту.

Відповідно до положень ст. 112 ЗК України охоронні зони створюються, зокрема, навколо споруд електронних комунікацій, у тому числі базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку, уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Статтею 18 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон об'єктів енергетики» визначено, що для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення і охорони навколишнього природного середовища встановлюються спеціальні зони об'єктів енергетики, зокрема, охоронні зони об'єктів енергетики.

Охоронні зони об'єктів енергетики встановлюються вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі та навколо електростанцій, електростанцій, струмопроводів і пристроїв, для забезпечення нормальних умов експлуатації об'єктів енергетики, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти (ч. 1 ст. 22 вказаного Закону).

Статтею 32 Закону передбачено, що у межах охоронних зон об'єктів енергетики забороняється будувати житлові будинки, будинки громадського призначення.

Відповідно до Постанови КМУ № 1051 від 17.10.2012 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», обмеження є обов'язковою частиною інформації про земельну ділянку в ДЗК.

На сьогодні у витязі ДЗК щодо земельної ділянки Шикало Ольги Олександрівни будь-які обмеження, створені новою ЛЕП, відсутні. Це свідчить про те, що інженер-землевпорядник не вказав

ці обмеження у проекті землеустрою та не зареєстрував у ДЗК, чим порушив вимоги щодо повноти та достовірності документації.

Відтак незаконні дії інженера-землевпорядника – ФОП Кирильчука Олександра Богдановича, призвели до неможливості використання земельної ділянки за цільовим призначенням, адже створені додаткові обмеження для землі Шикало О.О. суттєво впливають на зміну істотних умов земельної ділянки, на розміщення запланованого Шикало О.О. будівництва багатоквартирних будинків та змінює її вартість. Фактично зазначений проект землеустрою порушує право власності Шикало О.О., а саме створюють перешкоди для власника земельної ділянки у користуванні та розпорядженні нею.

Відповідно до ст. 28 ЗУ «Про землеустрій» 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 за достовірність, якість і безпеку передбачених нею заходів, а також за невиконання або неналежне виконання умов договору відповідно до закону.

Також статтею 66 ЗУ «Про землеустрій» передбачено, що дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника припиняється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 цього Закону.

На підставі вищевикладеного та враховуючи встановлені грубі порушення у діяльності інженера-землевпорядника ФОП Кирильчука Олександра Богдановича,

ПРОШУ:

1. Провести перевірку діяльності сертифікованого інженера-землевпорядника – ФОП Кирильчука Олександра Богдановича.
2. Вжити заходів реагування, передбачених чинним законодавством України, у тому числі розглянути питання щодо можливості анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника ФОП Кирильчука Олександра Богдановича.

Додатки:

1. Ордер на надання правничої допомоги;
2. Копія свідоцтва про право на заняття адвокатською діяльністю;
3. Копія договору купівлі-продажу від 11 листопада 2020 року № 814;
4. Копія договору дарування від 10 липня 2024 року № 2149;
5. Копія проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду строком на 49 років ПрАТ «РІВНЕОБЛЕНЕРГО» для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної енергії в смт. Квасилів Рівненської міської ради Рівненського району Рівненської області;
6. Копія плану земельної ділянки 5624655300:01:001:0603.
7. Копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 11.11.2020 р., індексний номер витягу 232134220.
8. Копія витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 10.07.2024 р., індексний номер витягу 386246500.
9. Витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-9939702952026.

З повагою, адвокат
18.06.2026



Роман ОСПАНОВ

Адвокат Оспанов Роман Олегович

Свідоцтво про право на зайняття адвокатською діяльністю РН № 1402 від 25.05.2018 видане

Радою адвокатів Рівненської області

Адреса для листування: АО "КОБРА", а/с 17, місто Рівне, 33028