

АДВОКАТ
Демченко Марина Михайлівна
Свідоцтво про право на заняття адвокатською діяльністю №4604
видане Радою адвокатів Київської області 08 жовтня 2025 року

04174, м. Київ, вул. Салютна, 2, 7-231
тел.: 066 965 81 49
e-mail: marina@novanta.com.ua

**Кваліфікаційна комісія Держгеокадастру
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3**

Скаржник:
Колективне спеціалізоване будівельно-монтажне підприємство
ЄДРПОУ 05449911
30400, Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Соборності, 52
Тел. 066 965 81 49
Ел. пошта marina@novanta.com.ua

від імені та в інтересах скаржника діє
Адвокат Демченко М.М.
РНОКПП 3145119104
04174, м. Київ, вул. Салютна, 2, 7-231
Тел. 066 965 81 49
Ел. пошта marina@novanta.com.ua

Особа дії, якої оскаржуються:
Фізична особа – підприємець
Горбатюк Олег Дмитрович

СКАРГА
на дії інженера-землевпорядника, фізичної особи – підприємця Горбатюк О.Д.,
кваліфікаційний сертифікат № 12258 від 03.10.2014 р.

Рішенням Шепетівської міської ради Хмельницької області від 06.10.2023 р. N 4 «Про надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок згідно зі ст. 124 Земельного кодексу України (оренда)» міська рада розглянувши клопотання дозволити розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Колективному спеціалізованому будівельно-монтажному підприємству по вул. Соборності, 52 орієнтовною площею земельної ділянки 10000 кв.м. для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій та підприємств із земель промисловості, транспортуб електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення за рахунок земель комунальної власності.

На підставі цього рішення скаржник звернувся до Приватного підприємства «Діоріт плюс 1» за розробкою проекту землеустрою.

Листом від 01.12.2023 р. № 287 ПП «Діоріт плюс 1» повідомило про те, що ним було проведено кадастрову зйомку земельної ділянки площею 0,6714 га 11.03 для розміщення та експлуатації земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Соборності, 52 з метою розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та внесення відомостей (зміни до них) до Державного земельного кадастру з видачею витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (присвоєння кадастрового номера земельної ділянки) відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 06.07.2026



При формуванні каталогу координат поворотних точок земельної ділянки встановлено, що під інженерною спорудою «Циклон» (відповідно до технічного паспорта на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами від 25.07.2019 р. літ «В») та фактичного її місця розташування, зареєстрована в Державному земельному кадастрі земельна ділянка з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808, площа накладення складає 0,0087 га.

З вище вказаного вбачається, що не має можливості розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та внести відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру з видачею витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (присвоєння кадастрового номера на земельну ділянку) площею 0,6714 га 11.03 для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд будівельних організацій та підприємств із земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Соборності, 52. Спірне питання на земельну ділянку підлягає вирішенню в судовому порядку.

Згідно отриманого скаржником витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку вбачається, що земельна ділянка з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808, розташована за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Островського (Соборності), 52 П, зареєстрована Управлінням Держземагенства у Шепетівському районі Хмельницької області 11.12.2014 р.

Державна реєстрація земельної ділянки була проведена на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок від 19.11.2014 р., ФОП «Горбатюк О.Д.».

Згідно інформації з державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень земельна ділянка з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808, розташована за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Островського (Соборності), 52 П перебуває у власності Перепелиці Валентина Васильовича на підставі договору купівлі-продажу № 2009 від 25.12.2015 р., посвідченого приватним нотаріусом Шепетівського міського нотаріального округу Мартиненко А.М.

Згідно наведеного вище вбачається, що подана технічна документація із землеустрою щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808 не відповідала вимогам чинного законодавства України щодо використання у складі технічної документації із землеустрою завідомо недостовірних документів, які не вказують на наявність права власності скаржника на будівлю, розташовану, на земельній ділянці, проект землеустрою якої розроблений 19.11.2014 р. ФОП Горбатюк О.Д.

Під час розроблення вказаної документації інженером землевпорядником порушено вимоги ряду норм чинного законодавства України, зокрема не перевірено факт наявності чи відсутності в натурі (на місцевості) будівель та споруд на проектованій земельній ділянці, в результаті чого до Державного земельного кадастру були внесені недостовірні відомості про земельну ділянку, що, як наслідок, призвело до порушення прав та законних інтересів скаржника.

Скаржник звертався до інженера-землевпорядника з вимогою про внесення змін до документації із землеустрою щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808, розташованої за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Островського (Соборності), 52 П.

У відповідь на вказану вимогу останній повідомив про те, що згідно ст. 22 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою складається на підставі: укладених договорів між юридичними та фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, зміни до документації вносяться у тому самому порядку. Оскільки власник земельної ділянки на мою вимогу надав відмову у внесенні будь-яких змін, я не маю законних підстав для таких дій. Будь-яке втручання без згоди власника є прямим порушенням цих норм.

Скаржник був власником цілісного майнового комплексу, до складу якого входить інженерна споруда «Циклон» ще задовго до розроблення інженером-землевпорядником проекту землеустрою і є власником станом на даний час. Право власності підтверджується відповідним витягом з реєстру речових прав. Земельна ділянка під вказаним майновим комплексом належить

скаржнику на підставі акту постійного користування земельною ділянкою.

Під час розроблення проекту інженер - землепорядник за умови дотримання вимог чинного законодавства України і здійснення огляду на місцевості проектованої ним земельної ділянки не міг не бачити, що на цій земельній ділянці розташована споруда, власником якої є скаржник. Наведені обставини свідчать про те, що інженер-землепорядник в порушення визначеного чинним законодавством України порядку при розробленні проекту землеустрою не був присутній безпосередньо на спірній земельній ділянці, або свідомо вніс до проекту землеустрою відомості, які не відповідали дійсності, тобто завідомо недостовірні відомості.

Відповідно до ст. 317 ЦК України, власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном, на зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна.

Ст. 152 ЗК України передбачено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів.

Відповідно до ст. 79-1 ЗК України (в редакції станом на час розробки проекту землеустрою) Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Одним із способів формування земельних ділянок є відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Ст. 198 ЗК України визначає, що кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Кадастрова зйомка включає:

- а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувача;
- в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- г) виготовлення кадастрового плану.

Погодження меж земельної ділянки є складовою частиною кадастрового плану, який, у свою чергу, є складовою частиною технічної документації, необхідної для передачі земельних ділянок у власність чи в користування. Встановлення меж земельної ділянки по суті зводиться до вирішення питань, чи не належить земельна ділянка іншому власнику чи правомірному користувачеві та чи не накладаються межі земельної ділянки на суміжні земельні ділянки. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Згідно ст. 25 Закону України "Про землеустрій" Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.

Одним з видів документації із землеустрою, зокрема, є проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:

у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землепорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;

в електронній формі - електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Відповідно ст. 28 ЗУ «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані:

а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;

б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення 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.

Вимогами ст. 29 Закону України «Про землеустрій» передбачені загальні вимоги до змісту документації із землеустрою.

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 завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

При цьому, в порушення норм чинного законодавства України ні розробник проектної документації, ні її замовник не вчинили дій щодо погодження межових знаків зі скаржником як користувачем суміжної земельної ділянки, якого також не повідомили про розробку проектної документації. Замовнику такої технічної документації було достеменно відомо про те, де розташована інженерна споруда «Циклон». Оскільки інженером-землевпорядником наведені обставини також були проігноровані, хоча він мав бути на земельній ділянці і не міг не бачити наявності на ній споруди, право власності на яку не належало замовнику.

Враховуючи викладене вище вбачається, що час документації із землеустрою щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808 порушено вимоги ряду норм чинного законодавства України, а також не перевірено факт наявності чи відсутності в натурі (на місцевості) будівель та споруд на проєктованій земельній ділянці, в результаті чого до Державного земельного кадастру були внесені недостовірні відомості про земельну ділянку, що, як наслідок, призвело до порушення прав та законних інтересів скаржника.

Наведене свідчить про наявність підстав для анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Горбатюк О.Д. через допущені порушення законодавства у сфері землеустрою.

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

Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, 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 таких підстав:

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

Притягнення осіб, винних у порушенні законодавства у сфері землеустрою, до відповідальності, передбаченої законами України, не звільняє їх від обов'язку відшкодувати

шкоду, заподіяну в результаті порушення цього законодавства.

Відповідно до ст. 66 Закону країни «Про землеустрій» 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.

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

здійснення контролю за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників;

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, саморегулювних 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.

На підставі викладеного вище та керуючись Законом України «Про землеустрій»

ПРОСИМО:

Прийняти скаргу до розгляду.

Засідання провести за участі уповноваженого представника скаржника, про що завчасно повідомити.

Провести перевірку діяльності інженера-землевпорядника ФОП Горбатюк О.Д., кваліфікаційний сертифікат № 12258 від 03.10.2014 р., на відповідність вимогам чинного законодавства України.

Прийняти рішення про внесення подання Держгеокадастру про позбавлення інженера – землевпорядника ФОП Горбатюк Олега Дмитровича кваліфікаційного сертифіката № 12258 від 03.10.2014 р. за допущені ним порушення чинного законодавства України у сфері землеустрою при виготовленні документації із землеустрою від 19.11.2014 року в результаті якої була сформована земельна ділянка з кадастровим номером 6810700000:01:005:0808, розташована за адресою Хмельницька обл., м. Шепетівка, вул. Островського (Соборності), 52 П.

Про результати розгляду скарги та прийняте рішення повідомити скаржника у письмовій формі на електронну пошту marina@novanta.com.ua, надіславши одночасно копію відповідного протоколу Комісії.

Додатки:

1. Копія рішення
2. Копія відповіді з додатком.
3. Копія витягу про реєстрацію права власності.
4. Копія технічного паспорту.
5. Копія акту постійного користування.
6. Копія витягу ДЗК.
7. Копія проекту.
8. Відомості з ДЗК.
9. Копія договору купівлі продажу від 25.12.2015 р.
10. Копія відповіді на вимогу.
11. Ордер про надання правової допомоги.

«03» серпня 2026 р.
Адвокат Демченко М.М.

