

Державна служба України
з питань геодезії, картографії та кадастру
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3

Кваліфікаційна комісія
з питань видачі та припинення дії
кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника
при Державній службі України
з питань геодезії, картографії та кадастру
03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3

Товариство з обмеженою відповідальністю «КВ ЦЕНТР»
вул. Набережна, 17, м. Вишгород, Вишгородський р-н.,
Київська обл., 07301, код ЄДРПОУ 33157511

СКАРГА

щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог законодавства у сфері землеустрою, Державного земельного кадастру та щодо розгляду питання про припинення дії (анулювання) кваліфікаційного сертифіката

Нам стало відомо, що відповідно до даних Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель внесено зміни до земельної ділянки з кадастровим номером 3221810100:01:243:0201, розташованої за адресою: Київська область, м. Вишгород, вул. Набережна, 17.

Розробником виступало Комунальне підприємство «Координаційний центр з будівництва та земельних питань Вишгородської міської ради», а відповідальним сертифікованим інженером-землевпорядником є Давиденко О.В., кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 002663 від 27.02.2013 (свідоцтво про підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника ПК 38639433/001534-25 від 24.03.2025).

Вважаємо, що під час розроблення вказаної технічної документації сертифікованим інженером-землевпорядником були допущені істотні порушення вимог земельного, водного та кадастрового законодавства, а також законодавства у сфері землеустрою, що є підставою для перевірки його професійної діяльності Кваліфікаційною комісією.

1. Щодо некоректного відображення відомостей про прибережну захисну смугу річки Дніпро

На нашу думку, у технічній документації некоректно визначено та/або відображено відомості щодо прибережної захисної смуги річки Дніпро, а також пов'язаних із нею обмежень у використанні земель, оскільки відповідно до даних Державного земельного кадастру у шарі "Умовна прибережна захисна смуга" відображене дане обмеження, яке значно різниться з обмеження встановлено документацією із землеустрою розробленою КП «Координаційний центр з будівництва та земельних питань Вишгородської міської ради».

Відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" саме Державний земельний кадастр є єдиною державною геоінформаційною системою відомостей про землі та обмеження у їх використанні, а його ведення ґрунтується на принципах об'єктивності, достовірності, повноти відомостей і внесення таких відомостей виключно на підставі та відповідно до закону. До ДЗК окремо вносяться відомості про обмеження у використанні земель, у тому числі їх вид, межі, площа, зміст та документи, на підставі яких такі обмеження встановлено.

Отже, для цілей землеустрою та кадастрового опису земельної ділянки пріоритетне значення мають саме чинні офіційні відомості ДЗК, доки вони не змінені у встановленому законом порядку.

Навіть якщо містобудівна документація передбачає інші межі прибережної захисної смуги, такі відомості мають бути належним чином реалізовані через передбачену законом процедуру внесення змін до ДЗК, а не шляхом самостійного відступу розробника від уже існуючих кадастрових даних. Сам по собі факт посилення на містобудівну документацію не наділяє проектанта правом замінювати чинні кадастрові відомості власним трактуванням, оскільки внесення відомостей про обмеження у використанні земель, у тому числі встановлених містобудівною документацією, здійснюється у процесуальному порядку, визначеному законом, з поданням відповідної заяви та документів до Державного земельного кадастру..

Таким чином, відображення у документації із землеустрою меж прибережної захисної смуги, які не відповідають чинним відомостям Державного земельного кадастру, за відсутності належно внесених змін до цього кадастру, свідчить не про застосування актуальних даних, а про самовільне коригування офіційних відомостей щодо обмежень у використанні земель.

2. Щодо невідображення угідь та фактичного використання земельної ділянки

У зазначеній документації не були належним чином відображені угіддя щодо будівель і споруд, які фактично розміщені на земельній ділянці та використовуються орендарем — ТОВ «КВ-Центр».

Таке невідображення фактичного стану земельної ділянки свідчить про невідповідність документації вимогам до її змісту, повноти та достовірності. Закон України «Про землеустрій» вимагає, щоб документація із землеустрою включала текстові та графічні матеріали, а технічна документація щодо інвентаризації земель — відомості, необхідні для правильного визначення меж, складу угідь, обмежень та іншої інформації щодо земельної ділянки. Розробники документації несуть відповідальність за неналежне виконання робіт із землеустрою.

3. Щодо відсутності фактичного виїзду на місцевість та невиконання топографо-геодезичної зйомки

Орендар земельної ділянки — ТОВ «КВ-Центр» — доступу до земельної ділянки для проведення польових робіт не надавав. За таких обставин у мене є обґрунтовані сумніви щодо фактичного виконання розробником документації повноцінного виїзду геодезистів на місцевість, топографо-геодезичних робіт і топографо-геодезичної зйомки в обсязі, достатньому для формування достовірних матеріалів інвентаризації.

Водночас Порядок проведення інвентаризації земель прямо передбачає виконання топографо-геодезичних робіт з метою визначення або уточнення меж та інших характеристик об'єктів інвентаризації. Відтак, якщо документація була складена без реального доступу до ділянки та без належних польових робіт, це ставить під сумнів достовірність усіх графічних і текстових матеріалів, у тому числі відомостей про межі, угіддя, обмеження, режими використання та фактичний стан ділянки.

Крім того, Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» регулює професійну діяльність у відповідній сфері, а виконання таких робіт має відповідати встановленим нормативним вимогам. Формальне посилення у документації на нібито проведені польові вимірювання за відсутності доступу до земельної ділянки потребує окремої перевірки Комісією.

4. Щодо розроблення та використання документації під час судового спору

Станом на момент розроблення та використання зазначеної документації існував та не був остаточно завершений судовий спір щодо цієї земельної ділянки та правового режиму її використання. За таких умов підготовка документації, яка може використовуватися для внесення відомостей до Державного земельного кадастру або для зміни правового та фактичного опису

земельної ділянки до остаточного вирішення спору, порушує права та законні інтереси сторін спору і суперечить принципу правової визначеності.

Згідно зі статтею 19 Конституції України, органи влади та інші суб'єкти, які діють у публічно-правовій сфері, повинні діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені законом. Частина п'ята статті 5 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачає, що внесення відомостей до ДЗК та користування такими відомостями здійснюється виключно на підставі та відповідно до закону, а статті 21–23 цього Закону встановлюють вимоги до підстав, документів та електронних документів, які подаються для внесення відомостей до ДЗК.

При цьому окремо звертаю увагу Комісії, що за інформацією Держгеокадастру протягом 2025 року зміни щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3221810100:01:243:0201 не вносилися. Однак сам факт розроблення, підписання та/або подання документації з недостовірними або неповними відомостями, яка потенційно могла бути використана як підстава для внесення змін до ДЗК, уже є достатньою підставою для перевірки професійної діяльності сертифікованого інженера-землевпорядника.

5. Щодо порушення прав орендаря

Між Вишгородською міською радою та ТОВ «КВ-Центр» укладено чинний договір оренди земельної ділянки, а відтак правовідносини сторін визначаються не довільним розсудом орендодавця, а умовами цього договору та вимогами земельного і цивільного законодавства. Право оренди земельної ділянки є заснованим на договорі строковим платним володінням і користуванням земельною ділянкою, а виникає з моменту державної реєстрації такого права. При цьому об'єкт оренди — кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки — належить до істотних умов договору оренди землі.

Відповідно до статті 629 Цивільного кодексу України договір є обов'язковим для виконання сторонами, а згідно зі статтею 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється виключно за взаємною згодою сторін, а у разі недосягнення такої згоди — у судовому порядку.

Отже, сертифікований інженер-землевпорядник не вправі в односторонньому порядку, поза межами погоджених умов договору та без згоди орендаря або відповідного судового рішення, здійснювати дії щодо внесення таких змін щодо земельної ділянки, які фактично звужують зміст та обсяг прав ТОВ «КВ-Центр» як орендаря, створюють нові обмеження користування або змінюють істотні характеристики об'єкта оренди. Закон прямо гарантує орендареві захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності, а також право на усунення перешкод у користуванні та на відшкодування збитків, завданих невиконанням орендодавцем умов договору.

6. Щодо відповідальності сертифікованого інженера-землевпорядника

Закон України «Про землеустрій» передбачає, що розробники документації із землеустрою несуть відповідальність за невиконання або неналежне виконання робіт, а кваліфікаційна комісія здійснює контроль за якістю професійної підготовки сертифікованих інженерів-землевпорядників. Також нормативна база Держгеокадастру передбачає розгляд письмових звернень заінтересованих осіб щодо порушень сертифікованими інженерами-землевпорядниками законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

У зв'язку з наведеним вважаю, що в діях сертифікованого інженера-землевпорядника Давиденко О.В. наявні ознаки істотного порушення вимог законодавства у сфері землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, а також професійних обов'язків сертифікованого інженера-землевпорядника.

Беручи до уваги все вищевикладене, просимо:

1. Відмінити всі зміни внесені до Державного земельного кадастру протягом 2025-2026 років щодо земельної ділянки з кадастровим номером 3221810100:01:243:0201;
2. Розглянути питання на Кваліфікаційній комісії з питань видачі та припинення дії кваліфікаційних сертифікатів інженерів-землевпорядників та вжити заходів щодо притягнення до відповідальності сертифікованого інженера-землевпорядника Давиденка О.В., (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 002663 від 27.02.2013).

Додатки:

1. Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель Вишгородської міської ради з цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, яка розташована на вул. Набережна, 17 в м. Вишгород Вишгородського району Київської області, розроблено Комунальним підприємством «Координаційний центр з будівництва та земельних питань Вишгородської міської ради».
2. Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку з кадастровим номером 3221810100:01:243:0201.
3. Постанова у справі №911/11/23 від 17.12.2025 року.
4. Ухвала у справі №911/11/23 від 24.06.2026 року.