

Селянське (фермерське) господарство «АГРО»

Україна, с. Лащова Звенигородського р-ну Черкаської обл. т. +380 96 389 1937

ЄДРПОУ 31610245. Под. № 316102423220, св. № 100196937 E-mail: 77748aaa@ukr.net,

р/р UA173052990000026001001611616 в ЧФ ЗАТ КБ «Приватбанк» МФО 354347

Вих. № 24/9-1
від «24» вересня 2026 р

Куди: Держгеокадастр України

(Кваліфікаційній комісії з питань видачі та анулювання сертифіката інженера-землевпорядника) 03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3,

ел.адр. quali@land.gov.ua, land@land.gov.ua

тел. 044 299-35-62, 0 800 300 808 (Людмила Чмутова)

Від кого: Селянське (фермерське) господарство «Агро»

вул. Центральна, буд. 17, с. Лащова,

Звенигородський р-н, Черкаська обл., 20415

Ел. пошта: 77748aaa@ukr.net, тел: 096-389-1937

Суб'єкт оскарження: Сертифікований інженер-землевпорядник

Гуденко Надія Володимирівна (Сертифікат № 016103 від 15.10.2021)

Місце роботи: ТОВ «Український земельно-кадастровий центр»

Зацікавлена особа:

Задвірний Микола Олександрович

СКАРГА

щодо грубих порушень вимог законодавства інженером-землевпорядником
при розробці технічної документації із землеустрою

У 2025 році сертифікованим інженером-землевпорядником Гуденко Н.В. на замовлення громадянина Задвiрного М.О. було розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 4,6887 га з присвоєнням нового кадастрового номера 7124085000:01:001:0097, яка розташована в адмінмежах Лащівської сільської ради Звенигородського (колишнього Тальнівського) району Черкаської області.

Вважаємо, що вказана технічна документація була розроблена інженером-землевпорядником Гуденко Н.В. з грубими та умисними порушеннями вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрiй», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та інших нормативно-правових актів, виходячи з наступного:

1. Недотримання процедури обов'язкового погодження меж із законним землекористувачем.

Вказана земельна ділянка з 2007 року перебуває в безперервному, відкритому та законному користуванні СФГ «АГРО» на підставі діючого Договору оренди землі від 05.10.2007 р. строком на 45 років (зарєєстрований 23.10.2007 р. за № 040779300214 у Тальнівському районному відділі ДП «Центр ДЗК»).



Відповідно до статті 198 Земельного кодексу України та статті 55 Закону України «Про землеустрій», кадастрова зйомка та встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), обов'язково включає в себе погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами. Складовою частиною документації є Акт погодження меж земельної ділянки.

Інженер-землевпорядник Гуденко Н.В., діючи в інтересах замовника Задвірного М.О., повністю проігнорувала вимоги закону. СФГ «АГРО» як законний чинний землекористувач не було повідомлено про дату та час проведення землевпорядних робіт на місцевості. Представники господарства не запрошувалися для визначення меж, а Акт погодження меж земельної ділянки з боку СФГ «АГРО» не підписувався та не погоджувався. Межі ділянки були визначені інженером одноособово та приховано.

2. Приховання відомостей про чинні орендні відносини.

Згідно з професійними стандартами та ст. 26 Закону України «Про землеустрій», інженер-землевпорядник зобов'язана була зробити офіційний запит до державних архівних установ та Книг записів реєстрації договорів оренди землі Тальнівського (нині – Звенигородського) району для перевірки наявності чинних прав третіх осіб на об'єкт землеустрою. Відомості про державну реєстрацію договору СФГ «АГРО» під № 040779300214 є відкритими в архівних реєстрах ДЗК.

Проте Гуденко Н.В. умисно або внаслідок грубої професійної недбалості не відобразила в текстовій та графічній частинах технічної документації наявність чинного обтяження (права оренди) СФГ «АГРО» до 2052 року. Це дозволило замовнику ввести в оману державні органи та здійснити подальшу незаконну реєстрацію «чистого» права власності без відмітки про оренду. При виготовленні технічної документації зіслалася на оригінал Державного акту земельної ділянки, якого вона не могла бачити, оскільки Задвірний М.О. при підписанні договору оренди у 2007 році передав його на період оренди земельної ділянки - до 2052 року орендарю - СФГ «Агро».

3 Наслідки порушень.

Грубі порушення з боку інженера-землевпорядника призвели до протиправної зміни кадастрових даних ділянки, таємного перепродажу землі іншій особі та виникнення тривалого судового спору у справі № 704/375/26. Зазначені дії мають ознаки грубого порушення сертифікованим інженером-землевпорядником вимог законодавства, що є підставою для позбавлення кваліфікаційного сертифіката.

Враховуючи вищевикладене, керуючись ст. 60, 66, 68 Закону України «Про землеустрій» та ст. 26 Закону України «Про Державний земельний кадастр», –

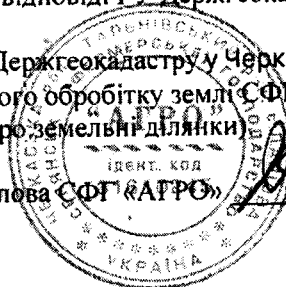
ПРОСИМО:

1. Прийняти скаргу СФГ «АГРО» до розгляду Кваліфікаційною комісією Держгеокадастру.
2. Провести перевірку дій сертифікованого інженера-землевпорядника Гуденко Н.В. під час розробки технічної документації із землеустрою щодо земельної ділянки кадастровий номер 7124085000:01:001:0097 у 2025 році.
3. Визнати факт грубого порушення інженером-землевпорядником Гуденко Н.В. вимог нормативно-правових актів та стандартів у сфері землеустрою через непогодження меж із законним землекористувачем (СФГ «АГРО»), приховання обтяжень ділянки та фальсифікації даних..
4. Порушити перед Кваліфікаційною комісією питання про внесення подання до Держгеокадастру про анулювання (зупинення дії) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника Гуденко Н.В.

Додатки:

1. Засвідчена копія Договору оренди землі від 05.10.2007 р.
2. Копія офіційної відповіді ГУ Держгеокадастру у Черкаській області від 13.03.2026 № 29-23-0.21-1495/2-26.
3. Копія листа ГУ Держгеокадастру у Черкаській області від 16.09.2026 р
4. Докази фактичного обробітку землі СФГ «АГРО» (копії податкових декларацій за 2025 та 2026 роки - Відомості про земельні ділянки)

Голова СФГ «АГРО»



Анатолій КОВАЛЬОВ

Селянське (фермерське) господарство "АГРО"

Україна, с. Лащова Звенигородського р-ну Черкаської обл. т. +380 96 389 1937

ЄДРПОУ 31610245. Под.№ 316102423220, св.№ 100196937 E-mail: 77748aaa@ukr.net,

р/р UA173052990000026001001611616 в ЧФ ЗАТ КБ «Приватбанк» МФО 354347

№ 6/10 від 06 жовтня 2026

Куди: Держгеокадастр України

(Кваліфікаційній комісії з питань видачі та анулювання сертифіката інженера-землевпорядника) 03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3,

ел.адр. quali@land.gov.ua, land@land.gov.ua

тел. 044 299-35-62, 0 800 300 808 (Людмила Чмутова)

Від кого: Селянське (фермерське) господарство «Агро»

вул. Центральна, буд. 17, с. Лащова,

Звенигородський р-н, Черкаська обл., 20415

Ел. пошта: 77748aaa@ukr.net, тел: 096-389-1937

Суб'єкт оскарження: Сертифікований інженер-землевпорядник

Гуденко Надія Володимирівна (Сертифікат № 016103 від 15.10.2021)

Місце роботи: ТОВ «Український земельно-кадастровий центр»

Зацікавлена особа:

Задвірний Микола Олександрович

ДОДАТОК ДО СКАРГИ

щодо грубих порушень вимог законодавства інженером-землевпорядником
при розробці технічної документації із землеустрою

Кваліфікаційна комісія з питань видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника надіслала нам повідомлення про Про прийняття до розгляду скарги № 27-28-0.232-1066/61-26-КФК від 02.10.2026р.

Відповідно Законодавства України та Вашого повідомлення ми надсилаємо Вам додаткову інформацію, що отримали 05.10.2026 і яка є підтвердженням викладеної інформації у Скарзі.

А саме: Відповідь Тальнівської міської ради від 05.10.2026 № 01-12/9352, в якій підтверджено, що межі земельної ділянки із кадастровим номером 7124085000:01:001:0097 не погоджувалися із суміжним землевласником - Тальнівською міською радою.

1. Просимо даний документ доєднати до справи.

2. Просимо зробити зміни в Технічній документації на земельну ділянку із кадастровим номером 7124085000:01:001:0097, вписати чинного орендаря - СФГ "Агро", державна реєстрація Договору оренди 23.10.2007 р. за № 040779300214 у Тальнівському районному відділі ДП «Центр ДЗК», погодити межі із суміжними землевласниками та користувачами.

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

0.232

27-241/2/60-26-КФК від 14.10.2026



3. Надіслати СФГ «Агро» на нашу електронну адресу 77748aaa@ukr.net копію виправленої Технічної документації ділянки із кадастровим номером 7124085000:01:001:0097.

Разом із цим додатково повідомляємо про наступні обставини:

1. Одночасність виникнення договору та речового права за законодавством 2007 року. Договір оренди землі між Задвірним М.О. та СФГ «АГРО» було укладено 05.10.2007 р. строком на 45 років (до 23.10.2052 р.) та належним чином зареєстровано 23.10.2007 р. за № 040779300214 у Тальнівському районному відділі ДП «Центр ДЗК». Відповідно до ст. 18, 20 Закону України «Про оренду землі» (в редакції 2007 року), державна реєстрація договору в органах ДЗК автоматично означала офіційне визнання державою речового права оренди. Роздільної процедури реєстрації «тексту договору» та «права» тоді не існувало.

2. Гарантія чинності прав та відсутність обов'язку «повторної реєстрації».

Згідно з ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав...», права, що виникли січня 2013 року, визнаються дійсними, якщо їх реєстрація була проведена відповідно до чинного той час законодавства. Жоден закон не зобов'язує орендарів здійснювати повторну перереєстрацію новому ДРРП, якщо з ділянкою не вчиняються нові реєстраційні дії. Відсутність автоматичного перенесення даних зі старої бази ДЗК до ДРРП є недоліком державної системи, а не провиною орендаря. Отже, речове право оренди на даний час є чинним і пріоритетним.

3. Факт чинності та нерозірваності Договору оренди.

Договір оренди землі від 05.10.2007 року є в даний час дійсним, чинним та не був розірваний чи припинений жодним рішенням суду, правочином сторін чи актом закону. СФГ «Агро» зараз проводить збір урожаю соняшника на вказаній ділянці, йде підготовка до оранки, СФГ «Агро» звітується перед податковими органами та органами статистики про використання вказаної земельної ділянки, сплачені всі належні податки та орендна плата.

4. Обґрунтування недобросовісності Орендодавця та нові обставини («подвійна оренда»).

Орендодавець Задвірний М.О. діяв вкрай недобросовісно: таємно розробив технічну документацію 2025 році з присвоєнням нового кадастрового номера, приховавши від землевпорядника, реєстратора та нотаріуса чинну оренду. Реєстрація речових прав за Задвірним М.О. в сучасному ДРРП відбулася поспіхом 16 червня 2025 року через територіально віддаленого реєстратора Дудіну-Богданову К.І. (за 160 км від об'єкта), яка навіть не оглядала паперовий оригінал Державного акта серії ЧР №14-42 (оскільки він з 2007 року постійно зберігається у СФГ «Агро»). Вже через 3 дні — 19.06.2025 р. землю було відчужено Марчуку М.Р. Далі Марчук М.Р. одразу після таємної купівлі ділянки зареєстрував право оренди на неї за третьою особою — ТОВ «НАУКОВО-ВИРОБНИЧА ФІРМА «УРОЖАЙ» строком на 20 років.

5. ОБґРУНТУВАННЯ НА ОСНОВІ ПРАВОВИХ ПОЗИЦІЙ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1) Постанова Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року у справі № 357/8277/19: захист прав первинного орендаря, чиє право зареєстроване до 2013 року, здійснюється шляхом визнання його пріоритету над пізнішими реєстраціями третіх осіб.

2) Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 369/11268/16-ц (принцип «розумної обачності покупця»): Набувач майна не може вважатися добросовісним, якщо він виявив очевидну неухважність. Купуючи землю, що масово обробляється СФГ «АГРО», покупці були зобов'язані перевірити первинні паперові книги ДЗК Тальнівського району.

Просимо терміново виправити допущені помилки.

Додаток: Відповідь Тальнівської міської ради від 05.10.2026 № 01-12/9352.



Голова СФГ «АГРО»

Анатолій КОВАЛЬОВ