

До Державної служби України з питань
геодезії, картографії та кадастру
Кваліфікаційній комісії з питань видачі та
припинення дії кваліфікаційного
сертифіката інженера-землевпорядника

Скаржник: Семенов Олександр Пантелійович

СКАРГА

на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Рожик Ольги Ігорівни

Я, Семенов Олександр Пантелійович, звертаюся зі скаргою на дії сертифікованого інженера-землевпорядника — фізичної особи-підприємця Рожик Ольги Ігорівни, кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 012353 від 07 листопада 2014 року, під час розроблення у 2024 році технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), розташованої за адресою: Хмельницька область, Хмельницький район, с. Красносілка, вул. Молодіжна, 26 та віл. Молодіжна, 24.

Розроблені документації не відповідають правовстановлюючим документам на дві суміжні земельні ділянки та актуальним відомостям Державного земельного кадастру, а саме:

- земельну ділянку площею 0,2500 га, що належала моєму батькові Семенову Пантелію Леоновичу та входить до складу спадщини після його смерті;
- належну мені суміжну земельну ділянку площею 0,2468 га, кадастровий номер 6824287700:04:006:0042, право на яку посвідчено державним актом серії ЯЛ № 905197.

1. Обставини щодо спадкової земельної ділянки

На підставі рішення Сахновецької сільської ради від 20 лютого 1997 року № 4 Семенову Пантелію Леоновичу було видано державний акт на право приватної власності на землю серії Р1 № 757474 від 07 липня 2003 року.

Відповідно до державного акта у приватну власність передано земельні ділянки загальною площею 0,251 га, з яких 0,250 га — для обслуговування житлового будинку, а 0,001 га — для ведення особистого селянського господарства. Земельна ділянка розташована в с. Красносілка по вул. Молодіжній, 26.

Після смерті Семенова Пантелія Леоновича я є його спадкоємцем і вживаю заходів щодо оформлення спадкових прав. З цією метою ФОП Рожик О. І. у 2024 році виготовила технічну документацію щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки площею 0,2500 га.

Проте визначені у документації координати, межі та конфігурація земельної ділянки не відповідають плану зовнішніх меж, що є складовою державного акта серії Р1 № 757474. За державним актом земельна ділянка має чотири основні поздовжні та поперечні межі — А, Б, В, Г — та



витагнуту чотирикутну конфігурацію. На плані зазначені довжини сторін 17,32 м, 108,75 м, 19,16 м та 88,92 м.

Натомість у кадастровому плані та каталозі координат, складених ФОП Рожик О. І., межі визначено за 16 поворотними точками з відрізками довжиною 17,533 м; 11,856 м; 9,35 м; 6,193 м; 6,723 м; 91,956 м; 10,067 м; 3,755 м; 17,872 м; 3,176 м; 13,307 м; 75,605 м; 14,048 м; 9,144 м; 3,811 м та 21,176 м.

Отже, замість відновлення меж відповідно до правовстановлюючого документа фактично визначено нову, складну ламану конфігурацію земельної ділянки. Технічна документація про встановлення (відновлення) меж не може бути правовою підставою для довільної зміни місця розташування та конфігурації земельної ділянки, визначеної державним актом.

2. Обставини щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6824287700:04:006:0042

Я є власником суміжної земельної ділянки площею 0,2468 га, кадастровий номер 6824287700:04:006:0042, розташованої на території с. Красносілка Хмельницького району, вул. Молодіжна, 24. Право власності посвідчено державним актом серії ЯЛ № 905197. Цільове призначення — для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

У плані меж, що є складовою цього державного акта, визначено конкретну конфігурацію, довжини сторін та суміжних землевласників. Зокрема, межа від точки Г до точки А складається з відрізків довжиною 88,60 м, 23,77 м, 7,25 м та 18,92 м, від точок Б до В складається з відрізків довжиною 21,17 м, 3,82 м, 23,19 м, 88,92 м.

У технічній документації ФОП Рожик О. І. земельна ділянка 6824287700:04:006:0042 зазначена як суміжна зі спадковою земельною ділянкою — від точки Б до точки В. Однак відповідна межа поділена на інші відрізки: 24,99 м, 23,19 м, 88,91 м. Не збігаються кількість поворотних точок, довжини окремих відрізків, конфігурація і місця поворотів спільної межі.

Такі розбіжності створюють ризик накладення земельних ділянок, зміщення меж, зменшення площі належної мені ділянки або включення її частини до спадкової земельної ділянки. У документації відсутнє належне пояснення причин розбіжностей та матеріали, які підтверджували б правомірність зміни спільної межі.

3. Відомості ДЗК щодо спадкової земельної ділянки

У ДЗК спадкова ділянка відображена з додатковими поворотними точками та відрізками меж, зокрема довжиною 19,21 м; 85,96 м; 108,75 м; 24,63 м; 6,07 м; 7,04 м; 11,12 м; 6,74 м; 5,02 м; 11,08 м; 4,45 м; 11,86 м; 9,35 м та 6,19 м. Це не відповідає плану державного акта серії Р1 № 757474, за яким ділянка має чотири основні поворотні точки і сторони орієнтовно 17,32 м; 108,75 м; 19,76 м та 88,92 м.

Разом із тим конфігурація спадкової ділянки у технічній документації ФОП Рожик О. І. не збігається ні з державним актом, ні з актуальним кадастровим планом ДЗК: у документації визначено вже 16 поворотних точок та інші довжини відрізків. Отже, щодо однієї спадкової ділянки існують щонайменше три різні графічні відображення меж: у державному акті, у ДЗК та у документації ФОП Рожик О. І.

ФОП Рожик О. І. повинна була виявити цю суперечність, установити походження координат у ДЗК, зіставити їх із державним актом і матеріалами попередніх робіт та не створювати третій варіант конфігурації без належного правового й технічного обґрунтування.

4. Невідповідність виду права скаржника у ДЗК

Актуальні відомості ДЗК щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6824287700:04:006:0042 містять відомості про Семенова Олександра Пантелійовича як суб'єкта права, однак вид речового права зазначено як «право постійного користування земельною ділянкою».

Ці відомості прямо суперечать державному акту серії ЯЛ № 905197, яким посвідчено право власності Семенова Олександра Пантелійовича на земельну ділянку площею 0,2468 га. Таким чином, ДЗК містить неправильні відомості не лише щодо геометричних характеристик або спільної межі, а й щодо самого виду речового права скаржника.

Оскільки земельна ділянка 6824287700:04:006:0042 є суміжною зі спадковою ділянкою та безпосередньо врахована у документації ФОП Рожик О. І., розробник повинна була перевірити правовстановлюючий документ, виявити невідповідність виду права та зазначити її у документації, а не використовувати суперечливі відомості ДЗК без застережень.

5. Відсутність належного погодження меж

У відомості про встановлені межові знаки зазначено, що роботи нібито проводилися у моєї присутності, спірні питання відсутні, а межі погоджені. Проте на наданому примірнику:

- відсутній мій підпис у графі про відсутність спірних питань;
- відсутній мій підпис як замовника та землекористувача;
- відсутній мій підпис як власника суміжної земельної ділянки;
- відсутні підписи інших суміжних землевласників або землекористувачів;
- не зазначено конкретної дати проведення робіт;
- відсутнє підтвердження фактичного закріплення всіх 16 поворотних точок.

За таких обставин у документації не можна було беззастережно зазначати, що спірні питання відсутні, а визначені межі погоджені.

6. Використання фактичних огорож замість юридичних меж

У кадастровому плані зазначено, що межі проходять по металевій огорожі, металевих стовпах, природних і штучних лінійних рубежах. Однак фактичне розташування огорожі саме по собі не підтверджує юридичної межі. Огорожа могла враховуватися лише після перевірки її відповідності державним актам, планам зовнішніх меж, матеріалам попередніх робіт і даним ДЗК. У документації немає належного обґрунтування того, чому фактична огорожа була прийнята за юридичну межу попри невідповідність правовстановлюючим документам.

7. Неврахування земельної ділянки площею 0,001 га

Державним актом серії Р1 № 757474 посвідчено право на земельні ділянки загальною площею 0,251 га, у тому числі 0,001 га для ведення особистого селянського господарства. ФОП Рожик О. І. виготовила документацію лише щодо 0,2500 га, не визначивши місця розташування і подальшого правового статусу 0,001 га та не пояснивши, чи має ця площа формуватися як окрема ділянка. Це перешкоджає оформленню спадкових прав на весь обсяг землі, зазначений у державному акті.

8. Правове обґрунтування

Відповідно до статей 26, 28, 55, 66 та 68 Закону України «Про землеустрій» розробник документації із землеустрою зобов'язаний дотримуватися законодавства, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, забезпечувати якість робіт і достовірність документації та несе відповідальність за допущені порушення.

Документація щодо встановлення (відновлення) меж повинна відновлювати раніше встановлені межі на підставі правовстановлюючих, планово-картографічних та інших вихідних матеріалів, а не створювати нову конфігурацію земельної ділянки чи змінювати межі вже сформованої суміжної ділянки.

Викладені обставини свідчать про необхідність перевірки професійної діяльності Рожик О. І., вихідних даних, матеріалів геодезичних вимірювань, електронних документів, достовірності погодження меж та відповідності документації державним актам і відомостям ДЗК.

На підставі викладеного, керуючись Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Законом України «Про звернення громадян»,

ПРОШУ:

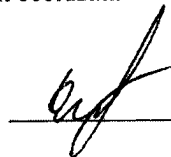
1. Прийняти цю скаргу та провести перевірку професійної діяльності сертифікованого інженера-землевпорядника Рожик Ольги Ігорівни, кваліфікаційний сертифікат № 012353 від 07 листопада 2014 року.
 2. Витребувати у ФОП Рожик О. І. оригінал технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки площею 0,2500 га за адресою: с. Красносілка, вул. Молодіжна, 26, включно з електронним документом, матеріалами польових і камеральних робіт та файлами геодезичних вимірювань.
 3. Перевірити відповідність документації державному акту серії Р1 № 757474 від 07 липня 2003 року та правові й технічні підстави збільшення кількості поворотних точок спадкової ділянки з чотирьох до шістнадцяти.
 4. Перевірити відповідність визначеної у документації спільної межі плану земельної ділянки площею 0,2468 га, кадастровий номер 6824287700:04:006:0042, та державному акту серії ЯЛ № 905197.
 5. Витребувати Поземельну книгу, електронний документ та повну історію внесення і зміни відомостей ДЗК щодо спадкової земельної ділянки Семенова Пантелія Леоновича, кадастровий план якої містить сторону довжиною 108,75 м, і встановити підстави появи додаткових поворотних точок порівняно з державним актом серії Р1 № 757474.
 6. Встановити дату, підставу та розробника документації, на підставі якої до ДЗК внесено актуальні координати спадкової земельної ділянки, а також порівняти їх із координатами, визначеними ФОП Рожик О. І. у 2024 році.
 7. Витребувати Поземельну книгу та історію внесення відомостей ДЗК щодо земельної ділянки 6824287700:04:006:0042, у тому числі відомості про вид речового права Семенова Олександра Пантелійовича.
- Перевірити та виправити невідповідність виду речового права щодо ділянки 6824287700:04:006:0042: у ДЗК зазначено право постійного користування, тоді як державний акт серії ЯЛ № 905197 посвідчує право власності.

9. Провести зіставлення в єдиній системі координат: плану державного акта серії Р1 № 757474; актуального кадастрового плану ДЗК спадкової ділянки; координат спадкової ділянки, визначених ФОП Рожик О. І. у 2024 році; плану державного акта серії ЯЛ № 905197; та відомостей ДЗК щодо ділянки 6824287700:04:006:0042.
10. Встановити наявність або відсутність накладення, розриву, зміщення чи перетину меж двох суміжних земельних ділянок, а також ризику зменшення їх площі або включення земель однієї ділянки до іншої.
11. Перевірити оригінали заяви, відомості про встановлені межові знаки та матеріалів погодження меж на предмет наявності моїх особистих підписів і підписів суміжних землевласників.
12. Перевірити достовірність відомостей про мою присутність під час кадастрової зйомки, погодження меж та відсутність спірних питань.
13. Перевірити правомірність використання фактичної огорожі, металевих стовпів та інших лінійних об'єктів як підстави для визначення юридичних меж.
14. Перевірити причини неврахування земельної ділянки площею 0,001 га для ведення особистого селянського господарства, зазначеної у державному акті серії Р1 № 757474.
15. У разі виявлення кадастрової помилки вжити передбачених законом заходів для її виправлення та не допустити державної реєстрації спадкової земельної ділянки в межах, які порушують державні акти й права заявника.
16. За результатами перевірки передати матеріали на розгляд Кваліфікаційної комісії та вирішити питання про притягнення Рожик Ольги Ігорівни до передбаченої законом відповідальності, включно із зупиненням або припиненням дії її кваліфікаційного сертифіката.
17. Повідомити мене про дату, час і місце засідання Кваліфікаційної комісії та забезпечити можливість моєї особистої участі або участі представника.
18. Надати письмову мотивовану відповідь та копію рішення, прийнятого за результатами розгляду скарги.

Додатки:

1. Копія державного акта серії Р1 № 757474 від 07 липня 2003 року.
2. Копія плану зовнішніх меж земельної ділянки Семенова Пантелія Леонovichа.
3. Копія державного акта серії ЯЛ № 905197.
4. Копія плану земельної ділянки з кадастровим номером 6824287700:04:006:0042.
5. Роздруковка актуальних відомостей ДЗК із кадастровим планом спадкової земельної ділянки Семенова Пантелія Леонovichа.
6. Роздруковка актуальних відомостей ДЗК щодо земельної ділянки 6824287700:04:006:0042 із зазначенням виду права — право постійного користування.
7. Порівняльна графічна схема розташування суміжних земельних ділянок.
8. Копія технічної документації із землеустрою, виготовленої ФОП Рожик О. І. у 2024 році.
9. Копія кадастрового плану земельної ділянки площею 0,2500 га.
10. Копія каталогу координат поворотних точок.
- Копія відомості про встановлені межові знаки.
12. Копія документа, що підтверджує прийняття спадщини після Семенова Пантелія Леонovichа.
13. Інші документи на підтвердження викладених обставин.

«21» 09 2026 року



Олександр СЕМЕНОВ