Кваліфікаційній комісії інженерів-землевпорядників
поштова адреса: 03151, м. Київ, вул. Святослава Хороброго, 3
телефон / контакти: (044) 299-35-62
електронна пошта: quali@land.gov.ua

Хорошун Оксани Володимирівни

СКАРГА
на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Спіченкова Василя Сергійовича

Обставини

Я є власником земельної ділянки з кадастровим номером 7122084300:01:001:1580. Мої права зачіпає формування земельної ділянки комунальної власності площею 13,4527 га, кадастровий номер 7110300000:03:001:0207, у м. Каневі Черкаської області, на вул. Енергетиків. За наявними кадастровими відомостями, технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земель розроблено 24.07.2026 ФОП Спіченковим В.С., а державну реєстрацію ділянки проведено 30.07.2026.

1. Існуюча дорога та доступ

До формування ділянки №7110300000:03:001:0207 я користувався існуючою дорогою для проходу та проїзду до своєї ділянки. Дорога фізично існує й тепер, однак опинилася в межах новосформованої комунальної ділянки. Іншого проходу та проїзду до моєї земельної ділянки немає. За наявними матеріалами, дорогу не було належно відображено у землевпорядній документації, а питання законного доступу залишилося неврегульованим. Прошу перевірити, чи відображено дорогу на топографо-геодезичних матеріалах, чи правильно визначено угіддя під нею, чи досліджено фактичне землекористування та права суміжних власників.

2. Нерухоме майно

За наявною інформацією, у документації не відображено окремі існуючі будівлі та споруди. Прошу зіставити графічні матеріали документації з фактичним станом місцевості та перевірити, які об'єкти підлягали відображенню відповідно до вимог законодавства.

3. Обмеження у використанні земель

Згідно з наданими кадастровими відомостями, земельну ділянку зареєстровано 30.07.2026, а відомості про низку обмежень — 25.08.2026. Серед них зони охорони археологічного культурного шару, санітарно-захисні зони та зона регулювання забудови. Різниця дат сама собою не доводить порушення, однак потребує перевірки того, чи існували відповідні обмеження на час виготовлення документації, чи були вони враховані та належно відображені.

4. Порушення інтересів власника

Відповідно до статті 41 Конституції України, статті 90 та статей 98–100 Земельного кодексу України захист права власності й можливість забезпечення проходу та проїзду, зокрема шляхом встановлення сервітуту, мають правове значення. Відсутність зареєстрованого сервітуту не заперечує факту існування дороги, але й сама собою не створює сервітутного права. Прошу перевірити дотримання вимог статті 57 Закону України «Про землеустрій» до технічної документації та належність виконання професійних обов'язків розробником.

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
0.232 31-288/60-26-КФК від 11.11.2026

5. Професійна відповідальність

Статті 26, 28, 57, 66 та 68 Закону України «Про землеустрій» визначають вимоги до розробників, складу документації, професійної кваліфікації та відповідальності. Наведені нижче обставини потребують оцінки компетентним органом.

5.1. Особиста відповідальність розробника (статті 26 і 28 Закону України «Про землеустрій»)

Фізична особа — підприємець, яка розробляє документацію із землеустрою, повинна бути сертифікованим інженером-землевпорядником і відповідати за якість робіт. Розробник зобов'язании дотримуватися законодавства, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, виконувати роботи відповідно до завдання та забезпечувати належну якість результату. Тому прошу встановити, які вихідні матеріали отримав Спіченков В.С., які обстеження виконав, на яких матеріалах грунтувався і хто засвідчив документацію.

5.2. Обов'язковий склад технічної документації (стаття 57)

Технічна документація щодо інвентаризації земель має містити передбачені статтею 57 складові, зокрема пояснювальну записку, матеріали топографо-геодезичних вишукувань, пропозиції щодо узгодження результатів інвентаризації з правовстановлюючими документами та даними Державного земельного кадастру, а також перелік обмежень у використанні земельних ділянок. Прошу перевірити наявність і достовірність цих складових та встановити, чи відображено фактичну дорогу, її характеристики і відповідні угіддя, а також будівлі, споруди та обмеження у належному обсязі. Особливо прошу перевірити дотримання заборони формувати ділянки таким чином, щоб одна будівля розташовувалася на декількох ділянках або на ділянці перебувала лише частина будівлі, якщо такі обставини мали місце.

5.3. Дорога та доступ до суміжної власності

Дорога існувала до інвентаризації і збереглася після формування ділянки №7110300000:03:001:0207. Вона була фактичним шляхом доступу до ділянки №7122084300:01:001:1580, іншого доступу немає. Прошу зіставити польові матеріали, плани, ортофотоплани, експлікацію угідь та правовстановлюючі відомості. Необхідно встановити, чи було інженером належно зафіксовано фактичний проїзд і чи не внесено до документації недостовірні відомості. Сам факт існування дороги не означає автоматичного виникнення зареєстрованого сервітуту; водночас він потребує належного дослідження при оцінці якості документації.

5.4. Професійна відповідальність і сертифікат (статті 66 і 68)

Особи, винні у порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом. Стаття 68 передбачає процедуру розгляду Кваліфікаційною комісією звернень заінтересованих осіб і можливість внесення подання щодо позбавлення інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката за визначених законом підстав. За статтею 66 припинення дії сертифіката за таким поданням здійснює уповноважений центральний орган. Прошу не обмежувати перевірку формальною наявністю кадастрової реєстрації, а з'ясувати, чи становлять виявлені недоліки порушення, достатні для застосування передбаченої статтею 68 процедури; у разі наявності підстав передати матеріали Кваліфікаційній комісії та повідомити про прийняте рішення.

5.5. Додаткові вимоги до перевірки

Прошу надати окрему оцінку відповідності фактичних даних про дорогу, будівлі, угіддя й обмеження матеріалам, підписаним сертифікованим інженером; встановити, чи були помилки істотними, чи могли вони вплинути на права суміжного власника та чи є підстави для виправлення документації і відомостеи кадастру. Прошу також перевірити чинність кваліфікаційного сертифіката інженера на дату підписання документації.

ПРОШУ:

1. Провести в межах повноважень перевірку викладених обставин щодо розроблення документації ФОП Спіченковим В.С.
2. Дослідити повну технічну документацію, кадастрові плани, топографо-геодезичні матеріали та відомості про угіддя й обмеження.
3. Перевірити відображення існуючої дороги до ділянки №7122084300:01:001:1580, її правовий статус, вид угідь та відсутність альтернативного доступу.
4. Перевірити повноту відображення будівель і споруд та відповідність матеріалів фактичному стану місцевості.
5. Перевірити відображення й врахування обмежень та підстави внесення відомостей про них 25.08.2026.

6. Надати правову оцінку відповідності документації вимогам статті 57 Закону України «Про землеустрій».

7. У разі виявлення передбачених законом підстав розглянути питання про направлення матеріалів для вирішення питання щодо кваліфікаційного сертифіката Спіченкова В.С.

8. Надати мотивовану письмову відповідь про встановлені обставини та вжиті заходи: питання поза компетенцією переслати за належністю.

Додатки:

1. витяг з реєстру речових прав на ділянку №7122084300:01:001:1580.
2. Кадастровий витяг щодо ділянки №7110300000:03:001:0207.
3. Відповідь ФОП Спіченкова В.С. від 04.09.2026 №0409.
4. Викопіювання з картографічної основи ЛЗК від 17.08.2026

09 листопада 2026 Оксана ХОРОШУН