Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру
вул. Святослава Хороброго, 3,
м. Київ, 03151
E-mail: land@land.gov.ua

Голові Кваліфікаційної комісії Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру Ользі ЛОХМАТОВІЙ

Логінська Світлана Валеріївна

СКРГА
на дії (бездіяльність) інженера-землевпорядника та землевпорядної організації

Звертаюся до Вас із скаргою на дії ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» (ЄДРПОУ 43459023, адреса: 51925, Дніпропетровська обл., м. Кам'янське, вул. Соборна, буд. 12, корпус 3, офіс 131).
ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» розроблено проєкт щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 1210400000:01:007:0010) площею 2,4731 га за адресою: просп. Наддніпрянський, 12А, м. Кам'янське, Дніпропетровська область (сертифікований інженер-землевпорядник Костюкова О.С.).

Рішенням Кам'янської міської ради від 27.02.2026 № 4603-86/VIII «Про передачу в користування на умовах оренди земельної ділянки за адресою: просп. Наддніпрянський, 12А, ТОВ „Перша Торговельна компанія ВТС"» вирішено:

- П. 1. Затвердити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕРША ТОРГОВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ВТС» для розміщення водно-спортивного комплексу за адресою: просп. Наддніпрянський, 12А, м. Кам'янське, Дніпропетровська область.
- П. 2. Надати товариству з обмеженою відповідальністю «ПЕРША ТОРГОВЕЛЬНА КОМПАНІЯ ВТС» в користування на умовах оренди строком до 28.02.2036 земельну ділянку з кадастровим номером 1210400000:01:007:0010 за адресою: просп. Наддніпрянський, 12А, м. Кам'янське, Дніпропетровська область, загальною площею 2,4731 га для розміщення водно-спортивного комплексу, код КВЦПЗ – 07.01;

ДЕРЖГЕОКАДАСТР
31-276/60-26-КФК від 03.11.2026

обмеження у використанні земельної ділянки: охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи – 0,0044 га, водоохоронна зона – 2,4731 га, прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах – 2,4731 га.

ОБҐРУНТУВАННЯ ПОРУШЕНЬ

виділення ділянок біля водних об'єктів без визначення меж прибережних смуг:

- ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» проігноровано встановлення меж водоохоронної зони земельної ділянки з кадастровим номером 1210400000:01:007:0010. У проєкті щодо відведення зазначеної земельної ділянки відсутнє встановлення меж водоохоронних зон або прибережних захисних смуг, що є грубим порушенням законодавства України.
- ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» проігноровано необхідність визначення розмірів і меж водоохоронних зон, вимоги Водного кодексу України та Постанови Кабінету Міністрів України від 08.05.1996 № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них». Відповідно до законодавства України, якщо межі водоохоронної зони чи прибережної захисної смуги ще не встановлені окремим проєктом для всієї водойми, вони повинні виділятися безпосередньо у проєкті відведення конкретної земельної ділянки.
- Встановлення меж оформлюється окремим проєктом землеустрою (або як складова проєкту відведення / організації території), який визначає точне місце розташування та межі таких зон у натурі (на місцевості). У межах водоохоронних зон виділяються землі прибережних захисних смуг та смуги відведення з особливим режимом їх використання відповідно до статей 88–91 Водного кодексу України (п. 4 Порядку № 486). Розміри і межі водоохоронних зон визначаються проєктом на основі нормативно-технічної документації (п. 5 Порядку № 486).
- Безпідставне приховування фактів формування ділянки в прибережній захисній смузі (ПЗС) р. Дніпро́: посадові особи оминули той факт, що ділянка повністю накладається на 100-метрову прибережну захисну смугу р. Дніпро́, де зміна цільового призначення під рекреаційно-комерційну забудову прямо заборонена ст. 88 Водного кодексу України та ст. 60 Земельного кодексу України.
- Згідно з вимогами ст. 89 Водного кодексу України, прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. У прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється: розорювання (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби; будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, навігаційного призначення, гідрометричних та лінійних, а також інженерно-технічних і фортифікаційних споруд,

огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок для автомобілів.

- Згідно зі ст. 60 Земельного кодексу України, у межах прибережних захисних смуг забезпечується безперешкодний та безоплатний доступ громадян до берегів річок, водойм та островів для загального водокористування тощо, крім земель охоронних вод, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон та зон особливого використання земель.
- Відповідно до ст. 110 Водного кодексу України, порушення водного законодавства тягнуть за собою відповідальність згідно із законодавством України. Відповідальність за порушення несуть особи, винні у: забрудненні та засміченні вод; порушенні режиму господарської діяльності у водоохоронних зонах та на землях водного фонду; використанні земель водного фонду не за призначенням; обмеженні у будь-який спосіб безперешкодного та безоплатного доступу громадян до берегів річок для загального водокористування, крім випадків, передбачених законом.

ОБҐРУНТУВАННЯ ПОРУШЕНЬ

виділення земельних ділянок під об'єкти, на які відсутні документи:

- ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» розроблені проєкти щодо відведення земельної ділянки площею 0,0300 га по вул. Мурахтова, 2Л у м. Кам'янське (кадастровий номер 1210400000:02:006:0585) на підставі біржової угоди, зареєстрованої на товарній біржі «Дніпродзержинська», та на земельну ділянку з кадастровим номером 1210400000:03:008:0064 площею 0,0375 га, розташовану за адресою: м. Кам'янське, пр. Ювілейний, 85А, на підставі судового рішення, яке не ухвалювалося, тобто під об'єкти, які не відповідають вимогам законодавства до об'єктів нерухомого майна.
- Відповідно до частин першої та другої статті 331 Цивільного кодексу України, право власності на нову річ, яка виготовлена (створена) особою, набувається нею, якщо інше не встановлено договором або законом. Особа, яка виготовила (створила) річ зі своїх матеріалів на підставі договору, є власником цієї речі. Право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна в експлуатацію, право власності виникає з моменту його прийняття в експлуатацію. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.
- Положення частини другої статті 331 Цивільного кодексу України слід розуміти у системному зв'язку з положеннями статті 182 цього ж кодексу щодо державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомі речі, яка не передбачає жодних винятків. Як правило,

усі об'єкти нерухомого майна в силу своєї специфіки після завершення будівництва підлягають прийняттю в експлуатацію та державній реєстрації. Тобто для того, щоб новостворене майно стало об'єктом цивільно-правових відносин, потрібне виконання трьох умов: 1) завершення будівництва; 2) прийняття в експлуатацію; 3) державна реєстрація.

- Фактично ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» сприяв незаконній передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності без дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 Земельного кодексу України.

Згідно зі статтею 68 Закону України «Про землеустрій», за порушення законодавства у сфері землеустрою сертифіковані інженери-землевпорядники несуть відповідальність аж до позбавлення кваліфікаційного сертифіката. За наявності грубих порушень Кваліфікаційна комісія має право прийняти рішення про зупинення або анулювання сертифіката.

Керуючись Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про звернення громадян», —

ПРОШУ:

1. Прийняти скаргу до розгляду та перевірити дії ТОВ «ГЕОЛЕНД 2001» (ЄДРПОУ 43459023, адреса: 51925, Дніпропетровська обл., м. Кам'янське, вул. Соборна, буд. 12, корпус 3, офіс 131) на відповідність вимогам законодавства України у сфері землеустрою.
2. Передати матеріали скарги на розгляд Кваліфікаційної комісії для прийняття рішення про зупинення або анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, який розробив проєкт щодо відведення земельної ділянки (кадастровий номер 1210400000:01:007:0010) площею 2,4731 га за адресою: просп. Наддніпрянський, 12А, м. Кам'янське, Дніпропетровська область (сертифікований інженер-землевпорядник Костюкова О.С.).

03.11.2026 **Світлана Логінська**