



ДЕРЖГЕОКАДАСТР

ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ У ЖИТОМИРСЬКІЙ ОБЛАСТІ

вул. Довженка, 45, м. Житомир, 10002 тел. (0412) 43-15-39

E-mail: zhytomyr@land.gov.ua, сайт: <https://zhytomyrska.land.gov.ua/>, код згідно з ЄДРПОУ 39765513

№ _____

На № _____ від _____

Державна служба України з питань геодезії,
картографії та кадастру
land@land.gov.ua

Кваліфікаційна комісія
по видачі та анулюванню
кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника
та інженера-геодезиста
kfkm99@gmail.com

На розгляді в Головному управлінні Держгеокадастру у Житомирській області (далі – Головне управління) перебуває скарга Вадяєвої С.С. від 19.01.2026 щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Денісом Ігоровичем законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Згідно ст. 68 Закону «Про землеустрій» (далі – Закон), кваліфікаційна комісія здійснює контроль за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегулювних організацій у сфері землеустрою робить подання центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання) з причин які визначені даною статтею.

Враховуючи вищезазначене, надсилаємо скаргу Вадяєвої С.С. від 19.01.2026 для розгляду та прийняття рішення відповідно до вимог чинного законодавства.

Додатки: на 6 арк.

Начальник

Ольга ПЕТРЕНКО

*Начальнику Головного управління
Держгеокадастру у Житомирській області
Петренко О.А.,
10002, м. Житомир, вул. Довженко, 45
тел. (0412) 43-15-39
zhytomyr@land.gov.ua*

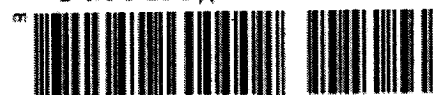
Вадяєва Світлана Сергіївна;

Скарга щодо порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Денісом Ігоровичем законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.

Згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку НВ-0002482152025 від 10.12.2025 року (додаток №1) я дізналась, що на підставі розробленої документації до Державного земельного кадастру сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарний Денісом Ігоровичем були внесені зміни щодо загальної земельної ділянки за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4.

В подальшому, я отримала копію розробленої Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею: 0,1247 га. частка у власності 0,0260 га (260/1247) гр. Коту Костянтину Івановичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код КВЦПЗ 02.01), за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4, кадастровий номер земельної ділянки: 1810136600:03:033:0011 сертифікованим інженером-землевпорядником ФОП Беззабарний Д.І. у 2024 році (додаток №2).

На підставі отриманих консультацій адвоката, інших сертифікованих інженерів-землевпорядників, власного аналізу наявних документів, чинного законодавства, раніше поданих скарг, встановлені **обставини та порушення** законодавства, які допущені інженером-землевпорядником під час розроблення вищевказаної технічної документації та **не були предметом розгляду у інших скаргах на його дії.**



Першочергово, хочу звернути Вашу увагу на те, що рішення суду (додаток №3), на підставі якого ніби то розроблена технічна документація, ухвалене не тільки щодо **виділення у користування (НЕ У ПРИВАТНУ ВЛАСНІСТЬ)** земельної ділянки Коту К.І., а й згідно рішення суду земельна ділянка площею 987,0 кв. м. залишена у спільному користуванні інших співвласників.

Тобто регулює земельні відносини по користуванню земельною ділянкою між всіма співвласниками, а не окремо для Кота К.І..

Виходячи із зазначеного вище при виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. зобов'язаний був чітко дотримуватись судового рішення, яке стосується прав всіх співвласників земельної ділянки.

ФОП Беззабарний Д.І. розробив та затвердив технічну документацію із землеустрою щодо земельної ділянки площею **0,026 га**, у якій, проектним рішенням передбачено передачу земельної ділянки у приватну власність громадянину Коту Костянтину Івановичу відповідно до ст. ст. 12, 92, 93, 118, 121, 122, 123 Земельного кодексу України (пункт 3. Пояснювальна записка).

Разом з тим, рішенням суду від 17.02.2022 року чітко визначено інший спосіб реалізації земельного права, а саме — **виділення земельної ділянки у користування Коту К.І.**, відповідно до статей 88, 120, 152 Земельного кодексу України.

Таким чином, розроблена технічна документація не відповідає резолютивній частині судового рішення та фактично змінює встановлений судом вид речового права із **права користування на право власності**.

Діями інженера-землевпорядника порушено:

1. **ст. 129-1 Конституції України** — обов'язковість судових рішень;
2. **ст. 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів»**;
3. **ст. 88, 120, 152 Земельного кодексу України**, які були застосовані судом;
4. **ст. 118, 121, 122, 123 Земельного кодексу України**, які безпідставно використані для передачі ділянки у власність;
5. **ст. 2, 24, 26, 50, 55, 66 Закону України «Про землеустрій»**, оскільки:
 - документація не відповідає вимогам законодавства;
 - інженер-землевпорядник вийшов за межі своїх повноважень;
 - допущено грубе порушення професійних стандартів.

Інженер-землевпорядник **самовільно змінив вид речового права (користування → власність)**, що виходить за межі судового рішення та його

повноважень та незаконно здійснив підміну судового рішення щодо права користування на право власності, що є грубим порушенням земельного та процесуального законодавства, неприпустимим та створює правові підстави для незаконної реєстрації права власності.

Інші порушення вимог законодавства:

- **вимоги статті 55 ЗУ «Про землеустрій»**, а саме: Технічні документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача. У документації дозволи від інших співвласників/землекористувачів відсутні, крім Кота К.І. Звертаю увагу, що рішення суду стосується всіх співвласників земельної ділянки, а не окремо гр. Кота К.І.

- представлений перелік обмежень у використанні земельної ділянки не відповідає додатку 6 Постанови КМУ «Про затвердження Порядку ведення земельного ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 №10516 Площа обмеження у використанні земельної ділянки не відповідає розробленій документації із землеустрою, що виникло внаслідок невірної формування розробником документації із землеустрою. Площа обмежень згідно кадастрового плану становить 0,3741 при загальній площі земельної ділянки 0,1247.

- не виконані вимоги статті 198 Земельного кодексу України в частині погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами внаслідок. Всупереч цьому у пояснювальній записці зазначено, що: «При узгодження зовнішньої межі земельної ділянки зацікавленими землекористувачами претензій на заявлено.», вони і не могли бути заявлені так як, дана технічна документація розроблювалась незаконно/без відома/повідомлення/згоди суміжних власників та землекористувачів.

- **вимоги статті 34 ЗУ «Про державний земельний кадастр»** відповідно до якої на кадастровому плані земельної ділянки відображаються, у тому числі, контури об'єктів нерухомого майна. Кадастровий план у технічній документації, розроблений та підписаний ФОП Беззабарний Д.І, містить невірну інформацію щодо контурів об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на даній земельній ділянці.

Згідно технічного паспорту БТІ на капітальну будівлю (додаток №4) контури капітального будинку на час розроблення технічної документації - інші. Також на кадастровому плані Технічної документації відсутні інші капітальні будівлі згідно кадастрового плану, складеного ФОП Буднік у 2020 році (Додаток №5) та даних БТІ.

До відома, що згідно протоколу засідання №6 від 29.09.2022 року при розгляді листа Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області були встановлені аналогічні порушення сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Д.І законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру внаслідок яких, комісією було запропоновано звернутися з поданням до Держгеокадастру щодо анулювання кваліфікаційного сертифіката.

Згідно протоколу засідання кваліфікаційної комісії №1 від 26.01.2023 року) при розгляді скарги Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області від 26.12.2022 року на дії сертифікованого інженера-землевпорядника Буднік В.О. встановлено аналогічне порушення: В технічній документації відсутня згода на розробку технічної документації всіх співвласників жилого будинку та землекористувачів земельної ділянки. В результаті розробленої сертифікованим інженером-землевпорядником Валентиною Буднік документації порушено права співвласників та землекористувачів земельної ділянки площею 0,1382 га. Документація не відповідає вимогам статті 55 Закону України «Про землеустрій».

Крім того, у дану технічну документацію внесено неправдиву інформацію, кадастровий план, розроблений ФОП Беззабарний Д.І. для загальної земельної ділянки містить неправдиву інформацію щодо:

- опису меж (що збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами),

Згідно висновку №С2158/07-2025 від 17.07.2025 року судових експертів за результатами проведення комісійної земельно-технічної експертизи, складена судовими експертами Свістунов І.С. та Хомутовський М.В. «- межі земельної ділянки з кадастровим номером 1810136600:03:033:0011 площею 0,1247 га мають зміщення по відношенню до існуючих меж землекористування, тобто не відповідають (не збігаються) з існуючими лінійними рубежами (стінами будівель, огорожами, тощо) по яким здійснюється фактичне землекористування....».

- встановлених обмежень у експлікації земельних угідь (площа обмежень 0,3741, хоча загальна площа земельної ділянки становить 0,1247).

- розміру, розташування та конфігурації капітальної житлової будівлі.

Згідно кадастрового плану Технічної документації у переліку земельних угідь, пункту 1. зазначена Капітальна житлова будівля площею 0,0237 га. Хоча згідно даних БТІ (Додаток №4) - площа будинку складає 264 кв. м. (0,0264 га.)

- співвласників земельної ділянки.

Згідно кадастрового плану ФОП Беззабарний Д.І. співвласниками земельної ділянки є Вадяєв Д.В., Данильчук Г.В., Клименко О.І. та Кот К.І. Згідно рішення суду співвласники — інші (крім замовника Кот К.І.)

Це свідчить про те, що ФОП Беззабарний сфальсифікував або без належних вихідних матеріалів оформив технічну документацію та у Пояснювальній записці зазначив, що при узгодженні меж зовнішньої межі земельної ділянки зацікавленими землекористувачами претензій не заявлено.

Претензій від встановлених осіб-співвласників ФОП Беззабарним Д.І. і не могло надійти, так як вони не є співвласниками/ землекористувачами/ мешканцями будинку на час розроблення технічної документації.

Також, в порушення пункту «в» ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», статті 34 ЗУ «Про Державний земельний кадастр» розроблена та затверджена ФОП Беззабарним Д.І. не містить жодних матеріалів топографо-геодезичних робіт щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) виділеної користування Коту К.І. та залишеної у користуванні земельної ділянки інших співвласників згідно рішення суду. Тобто, дана технічна документація розроблена у порушення рішення суду.

При виготовленні технічної документації ФОП Беззабарний Д.І. не перевіряв та і не міг перевірити відповідність місця розташування трьох земельних ділянок, що виділені та залишені у користуванні рішенням суду від 20.02.2022 згідно (координат кутів, поворотних точок) вказаних у судовому рішення (судовій експертизі) з даними, що містяться в Державному земельному кадастрі. А ні **судова експертиза (Додаток №5), а ні судові рішення не містять жодних координат кутів поворотних точок**, встановлення яких є основним завданням при розробленні технічної документації із землеустрою згідно ЗУ «Про Землеустрій».

Також, звертаю увагу не те, що судовим експертом у висновках (стор. 27 експертного висновку чітко зазначене, що клопотання експерта від 10.11.2017 №973/635 незадоволене та не надано на дослідження:

- кадастровий план зовнішніх меж земельної ділянки, що розташована за адресою: м. Житомир, пров. Студентський, 4
- актуальні матеріали технічної інвентаризації, які б містили інформацію про будівлі та споруди, що наявні на досліджуваній земельній ділянці.

На сторінці 26 зазначено, що в подальшому після прийняття порядку користування земельною ділянкою необхідно провести комплекс інструментально - геодезичних робіт (для уточнення розмірів та прив'язки будівель та господарських споруд. А вищезазначені геодезичні роботи необхідно замовити в сертифікованих інженерів-геодезистів.

Судовий експерт, під час проведення досліджень та складання висновку висновки експерта №635/04-2018 не був сертифікованим інженером-землевпорядником, а тому не міг встановити координати кутів поворотних точок.

Тобто, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не проведене та не відображено ФОП Беззабарним Д.І., адже єдина схема з встановлення порядку користування земельної ділянкою, яка міститься у технічній документації, є рекомендована **схема** судовим експертом для **встановлення порядку користування** судом.

Схема меж, визначена судовим рішенням, сама по собі:

1. **не є технічною землепорядною документацією** встановлення меж в натурі;
2. **є лише правовою підставою** для замовлення складання такої документації;
3. для встановлення меж на місцевості **має бути виготовлення повноцінна технічна документація** із землеустрою, що містить вимірювання, кадастровий план, графічні матеріали та інші елементи відповідно до вимог чинного законодавства України.

Технічна документація розроблена в порушення ЗУ «Про землеустрій» саме ст. 1., пункту «в» ст. 2, пункту «г» ст. 6, ст. 7, ст. 20, ст. 22, пунктів «а», «е» ст. 27., пункту «а», «б» розділу «Розробники документації із землеустрою зобов'язані:» ст. 28, ст. 29, ст. 34, ст. 55.

Також, вищезазначені виявлені порушення можливо свідчать про:

- **внесення завідомо недостовірних відомостей** до офіційної документації;
- **спотворення змісту судового рішення;**
- **можливе службове підроблення або підроблення документів;**
- **порушення законодавства у сфері землеустрою.**

Залежно від встановлених обставин, підпадають під кримінальну відповідальність згідно:

- **ст. 358 ККУ** – підроблення документів
- **ст. 366 ККУ** – службове підроблення
- **ст. 364 ККУ** – зловживання повноваженнями
- **ст. 190 ККУ** – шахрайство (за наявності шкоди)

Підсумовуючи порушення:

- Самовільно змінив вид речового права (користування → власність), що виходить за межі судового рішення та його повноважень та незаконно здійснив підміну судового рішення щодо права користування на право власності;
- Розробив технічну документацію без належного дозволу співвласників;

- Оформив технічну документацію без належних вихідних матеріалів;
- Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не містить жодних матеріалів топографо-геодезичних робіт щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що мав виконати ФОП Беззабарний Д.І. при виготовленні даного виду документації;
- До технічної документації та кадастрового плану внесено невстановлену/ неперевірену/ неактуальну/ неправдиву інформацію щодо фактичних даних земельної ділянки на час складання технічної документації.

На підставі вищезазначеного прошу:

1. Прийняти дану скаргу до розгляду та провести перевірку порушень сертифікованим інженером - землевпорядником Беззабарним Денісом Ігоровичем законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру.
2. Направити подання до кваліфікаційної комісії Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру на притягнення до відповідальності ФОП Беззабарний Д.І. згідно статті 68 Закону України «Про землеустрій»
3. Повідомити мене про результати розгляду даної скарги електронною поштою на адресу:

19.01.2026 Вадяєва С.С.