

Центральному апарату державної служби з питань
геодесії, картографії та кадастру України

Кваліфікаційній комісії з питань видачі
та припинення кваліфікаційного сертифіката
вул. Святослава Хороброго, 3 м. Київ 0335

Бенедичук Тетяни Павлівни

ЗВЕРНЕННЯ

на дії або бездіяльність Головного управління Держгеокадастру в Житомирській області,
та на дії сертифікованого інженера – землевпорядника, щодо порушення законодавства
при формуванні земельної ділянки у зв'язку з нововиявленими обставинами і доказовою
базою, і на рішення та дії посадової особи органу влади Державного кадастрового
реєстратора, щодо порушення законодавства під час ведення Державного земельного
кадастру та реєстрації земельної ділянки.

Я, Бенедичук Тетяна Павлівна, є співвласницею квартири № 2 у будинку на дві
квартири за адресою: вул.. Житомирська, 32, кв. №1 та кв. № 2. У квартирі є три
співвласника (копія свідоцтва на право власності додається). 3 копії витягу рішення
Хорошівської селищної ради 19 сесії 8 скликання від 27.06.2019 р. № 550 « Про
встановлення поштової юридичної адреси нерухомого майна та перейменування вулиць і
провулків в с. Поромівка», де видно стару юридичну адресу даного будинку і адресу нову
після перейменування (копія додається).

17.07.2026 р. звернувшись письмово до Хорошівської селищної ради, мені стало
відомо про ново виявленні обставини: для власниці квартири № 1 на її замовлення було
розроблено та виготовлено технічну документацію із землеустрою, щодо відведення
(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та передачу у приватну
власність земельної ділянки Каревій Ірині Миколаївні, яку згодом затвердила 38 сесія 9
скиликання Хорошівської селищної ради від 11.09.2025 р. Земельна ділянка з кадастровим
номером 1821183601:03:001:0361 для обслуговування будинку та будівель і споруд, куди
ввійшла земля під будинком та прибудинкова історично заасфальтована територія, код
цільового призначення землі 02:01, і саме головне **земельна ділянка знаходиться за
адресою: вул.. Житомирська, 32, квартира № 1.** (копія рішення Хорошівської селищної
ради 38 сесії 9 скликання додається). А ще додаю копію відповіді на моє звернення.

Наш будинок юридично є двоквартирним житловим будинком, а не двома окремими
зблокованими будинками – дуплексами, то землю під ним та загальним двір за законом
вважаються спільною сумісною власністю, або перебувають у спільному користуванні
обох квартир. Технічна документація повинна була розробитися на всю ділянку, щоб



земельна ділянка оформилася як єдиний об'єкт із одним кадастровим номером. Ділянка, щоб набути правового статусу, повинна бути зареєстрована у спільну сумісну власність всіх власників квартир без поділу на метри.

Я звернулася до голови Головного управління Держгеокадастру в Житомирській області (копія відповіді додається) зі скаргою на порушення процедури розробки техдокументації із землеустрою. Розроблення цієї техдокументації надає право присвоїти цій земельній ділянці кадастровий номер, а затвердження цієї техдокументації надає право зареєструвати цю земельну ділянку приватну власність. Відповіддю я незадоволена, тому, що проста формальна відписка. В зв'язку з незадовільною відповіддю територіального органу та виявленнями нових обставин, звертаюся до Центрального апарату Держгеокадастру та повідомляю наступні факти.

Під час розробки вказаної технічної документації, земельна ділянка якої знаходиться за адресою: вул. Житомирська, 32, квартира № 1, було грубо порушено вимоги статей 19, 20, 42, 198 ЗКУ, статей 19, 28, 50, 55, 66, 68 ЗУ «Про землеустрій» з боку сертифікованого інженера – землевпорядника **Ренкаса Миколи Віталійовича**, який розробив та виготовив цей проект.

1.Порушення порядку погодження меж (кадастрової зйомки).Відповідно до ст. 198 ЗКУ та Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості, погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами є обов'язковим етапом. А якщо інженер землевпорядник провів процедуру без нашої участі, а воно так і відбулося – це пряме порушення ст.198 ЗКУ. Акт погодження меж земельної ділянки (акт приймання – передачі межових знаків) не було проведено належним чином, ми не були поставлені до відома про проведення землевпорядних робіт. Із нами як законними суміжниками та співвласниками домоволодіння погодження меж не було. Жоден із трьох співвласників квартири № 2 не надавав згоди, не був підписантом актів, підпис від нашого імені відсутній або сфальсифікований. У матеріалах технічної документації розробником інженером землевпорядником Ренкасом М.В. зазначено завідомо неправдиву інформацію. Наголошую: жодних повідомлень, запрошень чи вимог підписати акт ми не отримували, відмов не писали і не було засвідчено належних доказів наших відмов, наприклад акту комісії органу місцевого самоврядування або письмового повідомлення з відміткою про вручення у розробника немає, оскільки факт спору приховано навмисно. А це факт умисного спотворення даних документації із землеустрою. З метою приховання порушення процедури та створення уявного вигляду законності, землевпорядник залучив до підписання Акта погодження меж старосту села Поромівка Войтюк Л.А. та депутата до ОТГ Денисюка І.В., які підписали документ замість мене, зазначивши завідомо неправдиву інформацію, що я нібито відмовилася від підписання.

2. Порушення обов'язкового повідомлення про встановлення меж. Згідно зі ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», відновлення та встановлення меж земельної ділянки в натурі на місцевості здійснюється в присутності власників користувачів суміжних земельних ділянок. Інженер Ренкас М.В., зобов'язаний був офіційно письмово або в інший спосіб повідомити власників квартири №2 про проведення робіт із встановлення меж. Те, що нас не поставили до відома є прямим порушенням процедури так, як ми не підписували акта погодження меж, то категорично не згодні з визначеними межами. Будь-які відмітки в документації про нашу поінформованість або безпідставну відмову є свідомим викривленням фактів розробником. Так, у цьому випадку в акті погодження меж земельної ділянки повинні були підписатися всі співвласники квартири № 2, або їх

- 2 - *Ренкас*

офіційні представники за довіреністю. Земельний кодекс України чітко визначає правила погодження меж із сумісними власниками та землекористувачами.

Землевпорядник або власниця квартири №1 мали офіційно зафіксувати відмову, скласти акт відмови від підписання, та передати справу на розгляд земельної комісії при місцевій раді. Комісія розглядає спір, при всіх співвласниках квартир та нерухомого майна, і приймає рішення про затвердження меж без підписів сусідів.

3.Порушення цільового призначення землі та формування ділянки на одну квартиру. Землевпорядник сформував ділянку із цільовим призначенням 02.01 для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, присадибна ділянка. Проте адреса земельної ділянки зазначена, як вул. Житомирська, 32, кв.№1. Присадибна ділянка може виділятися для обслуговування будинку в нашому випадку, а не окремої квартири двоквартирного будинку. Порушено ст. 19, 20, 42 ЗКУ та Класифікатор видів цільового призначення земель. Землевпорядник штучно прив'язав частину земельної ділянки до однієї квартири, чим спотворив державну реєстрацію.

4. Порушення прав на прибудинкову територію. Прибудинкова територія двоквартирного будинку є спільною. Ст. 120 ЗКУ і ст. 377 ЦКУ каже, про принцип єдності і не розривності земельної ділянки і будівлі на ній.

Це є грубе порушення земельного і цивільного законодавства, власниця квартири №1 Карева І. М. і землевпорядник Ренкас М. В. пішли на прямий підлог документів.

Оскільки **приватизація** земельної ділянки під квартирою відбулася без погодження меж, це є також порушення процедури добросусідства.

Ст. 120 ЗКУ каже, що якщо частина ділянки приватизується одноосібно, це порушує права іншого співвласника. До складу цієї земельної ділянки безпідставно та всупереч закону було включено заасфальтовану під будинкову територію загального користування. Своєї згоди на приватизацію спільного двору у приватну власність однією особою ми не надавали. Тому, що це єдиний заасфальтований заїзд за будинок. Цей заїзд був і є об'єктом спільного користування, який створило підприємство для житлових, побутових та соціальних потреб всіх мешканців даного будинку, а не окремо взятої квартири. Внаслідок протиправних дій інженера-землевпорядника Ренкаса М. В., Хорошівської селищної ради та власниці квартири №1 Карєвої І. М., ми позбавлені можливості користуватися заасфальтованою прибудинковою територією.

Приватизація землі під таким будинком однією квартирою без погодження з іншою – це пряме порушення ст. 42, 86, 103 ЗКУ.

Фактичні порушення інженером: під час розробки технічної документації. Ренкас М. В. вніс неправдиві дані, самовільно та одноосібно змінив межі, зазначив не той код класифікації цільового призначення земельної ділянки. А також зазначаю про приховування об'єкта нерухомості, у технічній документації навмисно не відображено, що будинок є багатоквартирним (двоквартирним) і на земельній ділянці розташована інша житлова одиниця №2.

Порушення вимог щодо формування земельної ділянки ст. 79-1 ЗКУ. Реєстратор був зобов'язаний перевірити електронний документ (XML - файл), а також не перевіряв на ділянці об'єктів загального користування – єдиний асфальтовий широкий проїзд для заїзду машин до господарських споруд квартири №2 за будинком. Законом заборонено приватизувати землі загального користування, оскільки це обмежує права інших осіб (ст. 83 ЗКУ). Відсутність погодження меж ст. 198 ЗКУ – реєстратор зареєстрував ділянку на підставі акту прийомки передачі межових знаків, які не містять підпису власників квартири №2 або містить сфальсифікований підпис. Реєстратор не подивився на те, що

відсутнє підтвердження повідомлення сусідів. І так як, ділянці вже присвоєно кадастровий номер на квартиру №1, це означає, що кадастровий реєстратор вніс ці відомості до ДЗК на підставі не законної документації.

Не правомірні дії та рішення Державного кадастрового реєстратора, який зареєстрував ділянку, присвоїв кадастровий номер, з очевидним порушення законодавства, призвело до позбавлення в нас права користуватися своїм майном.

Оскільки Ренкас М. В. є сертифікованим спеціалістом, він несе персональну юридичну відповідальність за якість робіт та відповідність документації законодавству. Відповідно до ст. 25, 68 ЗУ «Про землеустрій», особи винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть цивільну, адміністративну та кримінальну відповідальність. Складання документації на основі недостовірних даних або із приховування наявності інших співвласників, є підставою для позбавлення Кваліфікаційною комісією інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката.

Враховуючи вище викладене та керуючись ст. 15, 18 ЗУ «Про звернення громадян» та ст. 66, 68 ЗУ «Про землеустрій»:

ПРОШУ:

1. Прийняти цю заяву до розгляду як таку, що подана на підставі ново виявлених доказів порушення прав співвласників будинку 32 по вул. Житомирській.
2. Провести перевірку та надати правову оцінку діям інженера-землевпорядника Ренкаса Миколи Віталійовича, який розробив технічну документацію щодо земельної ділянки за адресою: вул. Житомирська, 32 кв.1.
3. Витребувати та перевірити матеріали технічної документації із землеустрою із земельної ділянки за адресою: вул. Житомирська, 32 кв. 1, с. Поромівка, Житомирського району, Житомирської області, кадастровий номер 1821183601:02:001:0361.
4. Прошу Кваліфікаційну комісію здійснити подання до Центрального апарату Держгеокадастру про позбавлення (анулювання) кваліфікаційного сертифікату вказаного інженера-землевпорядника за грубе порушення вимог нормативно-правових актів і правил у сфері землеустрою на підставі ст. 66, 68 ЗУ «Про землеустрій».
5. Провести перевірку законності дій Державного кадастрового реєстратора під час внесення відомостей до ДЗК та реєстрації земельної ділянки за адресою: вул. Житомирська 32 кв. 1.
6. Надати письмову відповідь про результати розгляду цього звернення та вжиті заходи у встановлений законом строк. Відповідь на звернення прошу надіслати через АТ «Укрпошта» за формою «До запитання» на відділення 12101, селище Хорошів, вул. Незалежності, 1 Бенедичук Тетяні Павлівні.

Додатки (нові докази):

1. Копія паспорта заявника.
2. Копія документа, що посвідчує право власності на квартиру №2, де видно, що співвласників троє.
3. Письмові заяви інших двох співвласників квартири №2, про те, що їх ніхто не повідомляв про розробку технічної документації, про погодження меж ніяким способом.
4. Копію рішення сесії Хорошівської селищної ради 38 сесії дев'ятого скликання від 11.09.2025 року.

- 4- 

5. Копію витягу з рішення Хорошівської селищної ради 19 сесії 8 скликання від 27.06.2019 року №550 про встановлення поштової юридичної адреси об'єкта нерухомого майна.
6. Копію рішення 28 сесії 8 скликання від 25.09.2020 року №782 Хорошівської селищної ради про розгляд наших заяв. про надання дозволів на виготовлення технічної документації із землеустрою.
7. Відповідь Хорошівської селищної ради на моє звернення від 17.07.2026 року.
8. *Копія відповіді Головного управління Держгеокадастру у Житомирській обл. (Зетр.)*
9. *Копія відповіді Житомирського міськрайонного управління містобудування*

Додатково повідомляю, що у зв'язку з грубими порушеннями земельного законодавства з боку інженера-землевпорядника Ренкаса М. В., які призвели до порушення наших законних прав та інтересів, мною готується заява до правоохоронних органів для внесення відомостей до Єдиного реєстру досудових розслідувань, так як в його діях вбачаються ознаки складу кримінального правопорушення.

Окремо звертаю увагу Центрального апарату Держгеокадастру на супутні обставини, які свідчать про упередженість місцевої влади та наявність ознак корупційних ризиків під час погодження та затвердження технічної документації. Староста с. Поромівка Войтюк Л. А. є посадовою особою місцевого самоврядування, а власниця квартири №1 є її подругою ще з далеких часів, коли Войтюк Л. А. працювала вчителем початкових класів і менші діти товаришували. А також власниця квартири №1 перебуває у трудовому підпорядкуванні, як працівниця сільського клубу с. Поромівка, що фінансується з місцевого бюджету Хорошівської ОТГ. У сторості Войтюк Л. А. виникає приватний інтерес. Відповідно до ст28 ЗУ «Про запобігання корупції» староста села була зобов'язана письмово повідомити про наявність конфліктів інтересів та не брати жодної участі у підготовці чи лобіювання цього земельного питання. Голова ОТГ Столярчук В. В. і староста с. Поромівки Войтюк Л. А. є кумами, і підписуючи рішення сесії або виносячи його на голосування в інтересах третьої особи, діяв в умовах реального конфлікту інтересів. Враховуючи владні повноваження та службове становище, в інтересах підлеглої особи, посадовці сприяли протиправному затвердженню технічної документації із землеустрою без нашого відома, процедуру було спрощено виключно через вищевказаний конфлікт інтересів та кругову поруку на місцевому рівні.

14.09.2026р.



Бенедичук Т. П.