



17

Прокуратура України
ЖИТОМИРСЬКА ОБЛАСНА ПРОКУРАТУРА
ЖИТОМИРСЬКА ОКРУЖНА ПРОКУРАТУРА

вул. Лева Качинського, 2, м. Житомир, 10014, факс: (0412) 47-37-64

e-mail: misto@zhit.gp.gov.ua

21.10.2026 231-99-20696-26

**Кваліфікаційна комісія з питань
видачі та припинення дії
кваліфікаційного сертифіката
інженера-землевпорядника**
03151, м. Київ, вул. Святослава
Хороброго, 3
land@land.gov.ua

У провадженні слідчого відділу Житомирського РУП № 1 Головного управління Національної поліції в Житомирській області перебувають матеріали досудового розслідування, внесені до Єдиного реєстру досудових розслідувань за № 12025060600000734 від 13.05.2025, за ознаками кримінального правопорушення, передбаченого ч. 1 ст. 364 КК України.

Досудове розслідування здійснюється за фактом зловживання упродовж 2023-2024 років службовим становищем службовими особами Департаменту містобудування та земельних відносин Житомирської міської ради, які всупереч інтересам служби, діючи в інтересах ТОВ «Західна паливна група», протиправно погодили межі земельної ділянки, внаслідок чого з комунальної власності безпідставно вибули землі територіальної громади міста Житомира.

Розслідуванням встановлено, що рішенням Житомирської міської ради № 580 від 11.07.2013 «Про надання дозволу на складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічної документації із землеустрою юридичним та фізичним особам», товариству з обмеженою відповідальністю «Атіква Естейт» надано дозвіл на складання технічної документації із землеустрою щодо земельної ділянки за адресою: м. Житомир, вул. Черняхівського, 107, площею 0,14 га, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

На підставі вказаного рішення № 580 від 11.07.2013, упродовж 2013-2014 років Комунальним підприємством «Житомирський міський центр земельних відносин» на замовлення ТОВ «Атіква Естейт» розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в оренду Товариству з обмеженою відповідальністю «Атіква Естейт» площею 0,1400 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі по вул. Черняхівського, 107 в м. Житомирі.

18.06.2014 рішенням Житомирської міської ради № 702 «Про вилучення, припинення, надання права користування земельними ділянками юридичним особам, внесення змін до рішень міської ради», вказану технічну документацію,

ДЕРЖГЕОКАДАСТР

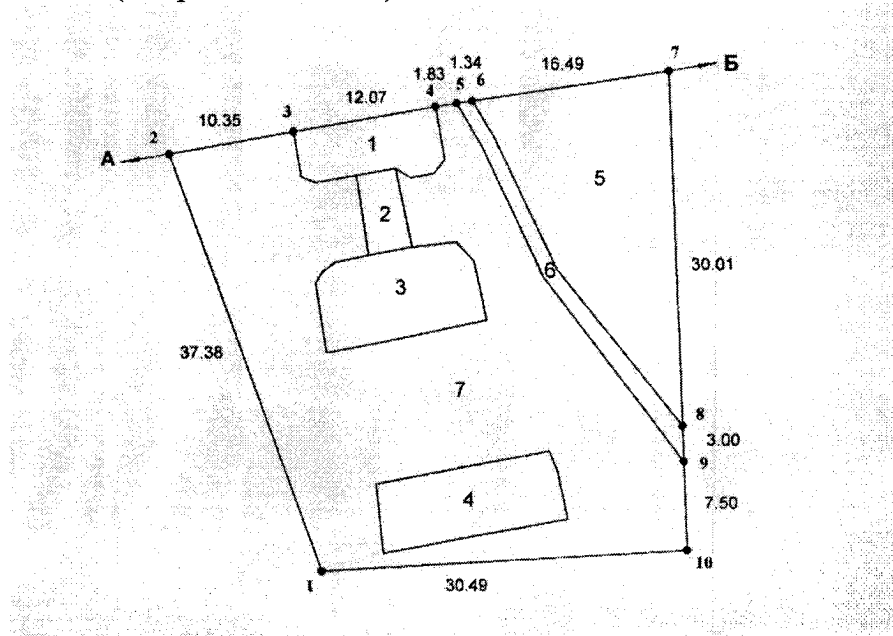
0.232

10-259/60-26-КФК від 15.10.2026



розроблену на замовлення ТОВ «Атіква Естейт», затверджено та вирішено надати в оренду вказаній юридичній особі земельну ділянку по вул. Черняхівського (наразі Чуднівська), 107, з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043 площею 0,14 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

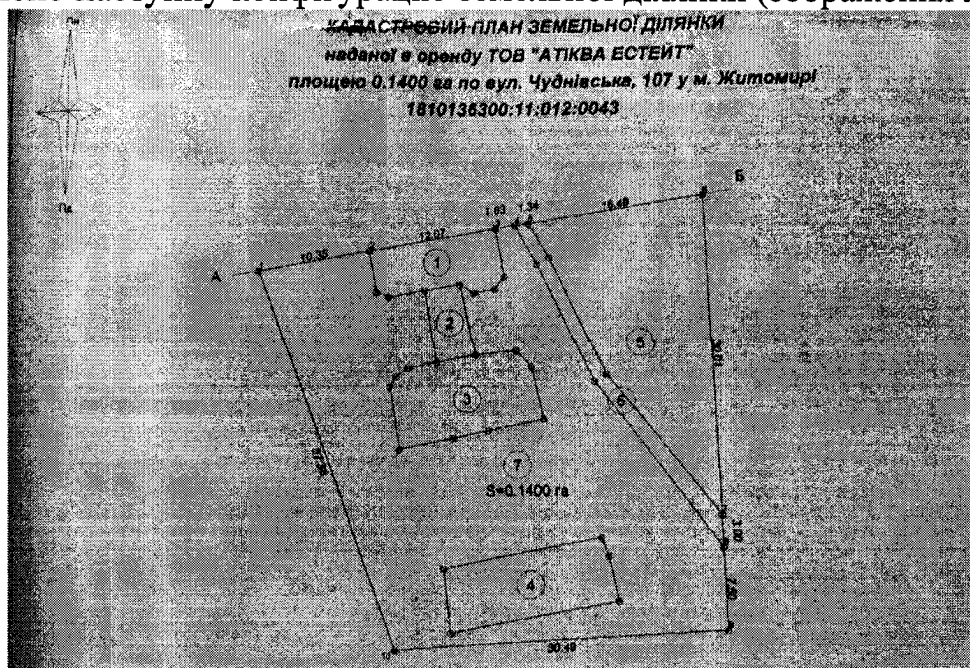
Відповідно до змісту затвердженої рішенням Житомирської міської ради № 702 від 18.06.2014 технічної документації на земельну ділянку з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043, визначено наступну конфігурацію вказаної земельної ділянки (зображення № 1):



У подальшому, 22.07.2014 між Житомирською міською радою та ТОВ «Атіква Естейт» укладено договір № 179 оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043 площею 0,14 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі по вул. Черняхівського (наразі Чуднівська), 107, додатками до якого стали кадастровий план вказаної земельної ділянки та схема земельної ділянки, відповідно до яких визначено наступну конфігурацію земельної ділянки (зображення № 2):



29.11.2019 між Житомирською міською радою та ТОВ «Атіква Естейт», на підставі рішення Житомирської міської ради № 1609 від 17.09.2019 «Про поновлення договорів оренди землі юридичним особам», укладено договір № 199 оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043 площею 0,14 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі по вул. Чуднівська, 107, додатками до якого стали кадастровий план вказаної земельної ділянки та викопіювання, відповідно до яких визначено наступну конфігурацію земельної ділянки (зображення № 3):



При подальшому розслідуванні встановлено, що на вказаній земельній ділянці розташовувався об'єкт нерухомого майна – будівля автозаправної станції, яка на праві приватної власності належала ТОВ «Атіква Естейт».

У подальшому, відповідно до договору купівлі-продажу від 31.08.2021 року № 7717, укладеного між ТОВ «Атіква Естейт» та ТОВ «Західна паливна група», право власності на автозаправний комплекс, розташований за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, на земельній ділянці комунальної форми

власності з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043, набуло ТОВ «Західна паливна група» (код за ЄДРПОУ 33424874), та у зв'язку із переходом права власності, вказане товариство набуло право оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043, яка перебувала у власності Житомирської міської ради.

24.12.2021, на підставі заяви ТОВ «Західна паливна група» від 10.11.2021, рішенням Житомирської міської ради № 470 надано дозвіл вказаному Товариству на проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки 1810136300:11:012:0043, та 01.07.2022 суб'єктом оціночної діяльності складено висновок про експертну грошову оцінку земельної ділянки 1810136300:11:012:0043.

Серед додатків до вказаного висновку наявний кадастровий план земельної ділянки 1810136300:11:012:0043, в якому земельна ділянка наведена в тій самій конфігурації, як і на зображеннях № 1, № 2 та № 3.

У подальшому, рішенням Житомирської міської ради № 686 від 15.12.2022 «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення в м. Житомирі, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна заявників», погоджено звіт (висновок) про експертну грошову оцінку, затверджено вартість земельної ділянки та вирішено продати товариству з обмеженою діяльністю «Західна паливна група» земельну ділянку площею 0,14 га за адресою: вул. Чуднівська, 107, кадастровий номер 1810136300:11:012:0043.

У подальшому, 18.01.2023 між Житомирською міською радою та ТОВ «Західна паливна група» укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення, відповідно до якого міською радою продано, а ТОВ «Західна паливна група» придбано земельну ділянку площею 1400 кв. м., кадастровий номер 1810136300:11:012:0043, розташовану за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, згідно плану земельної ділянки, що додається.

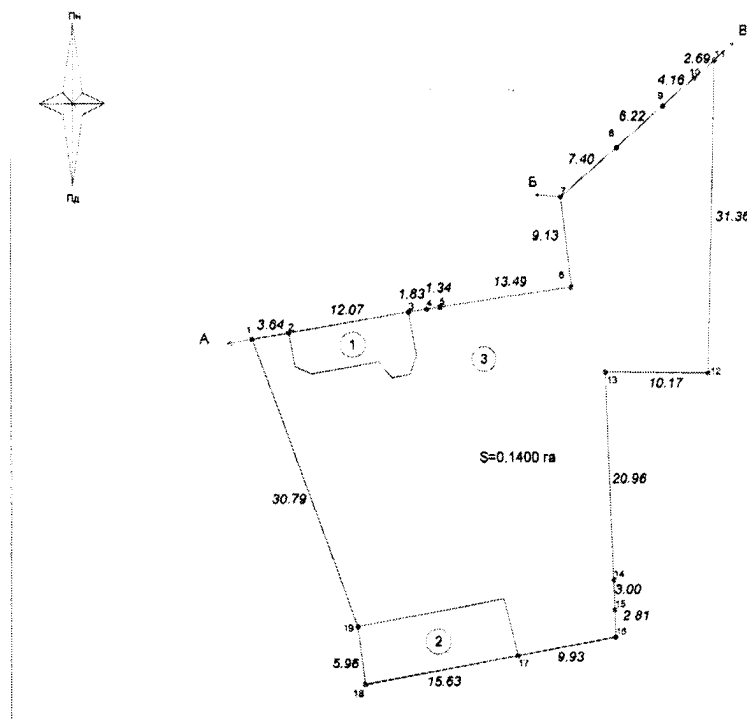
Відповідно до вказаного плану земельної ділянки, визначено наступну конфігурацію земельної ділянки, проданої у власність ТОВ «Західна паливна група» (зображення № 4):



Відтак, станом на момент розробки технічної документації щодо вказаної земельної ділянки упродовж 2013-2014 років, а також на момент затвердження такої технічної документації і передачі Житомирською міською радою вказаної земельної ділянки в оренду в 2014 та 2019 роках ТОВ «Атіква Естейт», а також на момент продажу земельної ділянки у 2023 році ТОВ «Західна паливна група», конфігурація земельної ділянки залишалась незмінною.

29.05.2023, на підставі договору купівлі-продажу від 18.01.2023, укладеному між Житомирською міською радою та ТОВ «Західна паливна група», право власності на земельну ділянку 1810136300:11:012:0043 зареєстровано за Товариством.

У подальшому, за заявою ТОВ «Західна паливна група» від 14.06.2023, інженером-землевпорядником Беззабарним Д.І. розроблено технічну документацію із землеустрою щодо меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,14 га ТОВ «Західна паливна група» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, кадастровий номер 1810136300:11:012:0043, відповідно до змісту якої план вказаної ділянки суттєво змінено та включено до складу земельної ділянки землі, які до її складу не входили раніше (зображення № 5):

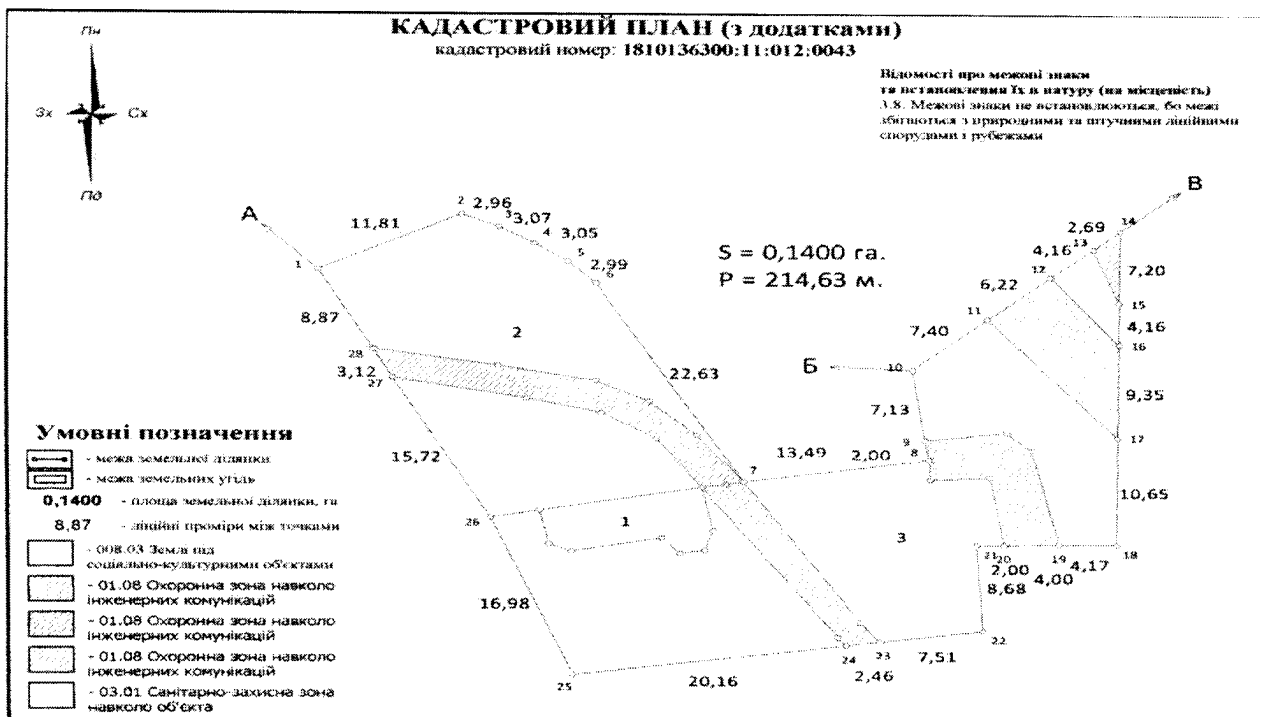


При цьому, у складі вказаної технічної документації з землеустрою наявна заява директора ТОВ «Західна паливна група» до «компетентних органів та всіх, кого це стосуватиметься», відповідно до змісту якої останній, як власник земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043, повідомляє про те, що він ознайомлений з невідповідністю конфігурації земельної ділянки, яка зазначена в договорі купівлі-продажу з фактичною конфігурацією, у зв'язку із чим, на підставі абзацу 3 пункту 4 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» та згідно з Технічною документацією із землеустрою щодо

встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), просить виправити вказані помилки.

У той же час, в абзаці 3 пункту 4 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» йдеться про те, що у разі, якщо після перенесення інформації про земельні ділянки з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру виявлені помилки у визначенні площ та/або меж земельних ділянок (розташування в межах земельної ділянки частини іншої земельної ділянки; невідповідність меж земельної ділянки, вказаних у Державному реєстрі земель, її дійсним межам; невідповідність площі земельної ділянки, вказаної у Державному реєстрі земель, її дійсній площі у зв'язку із зміною методів підрахунку (округлення); присвоєння декільком земельним ділянкам однакових планих номерів), такі помилки за згодою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності можуть бути виправлені на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або за матеріалами інвентаризації земель. Зміна меж земельної ділянки при виправленні вказаних помилок допускається за письмовим погодженням з особами, яким належить право власності (а щодо земель державної та комунальної власності - право користування) на суміжні земельні ділянки. Відсутність згоди власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності на виправлення вказаних помилок не є підставою для відмови у перенесенні відомостей про відповідну земельну ділянку до Державного земельного кадастру, надання відомостей про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Про виявлені помилки центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, письмово безоплатно повідомляє власників (користувачів) земельних ділянок.

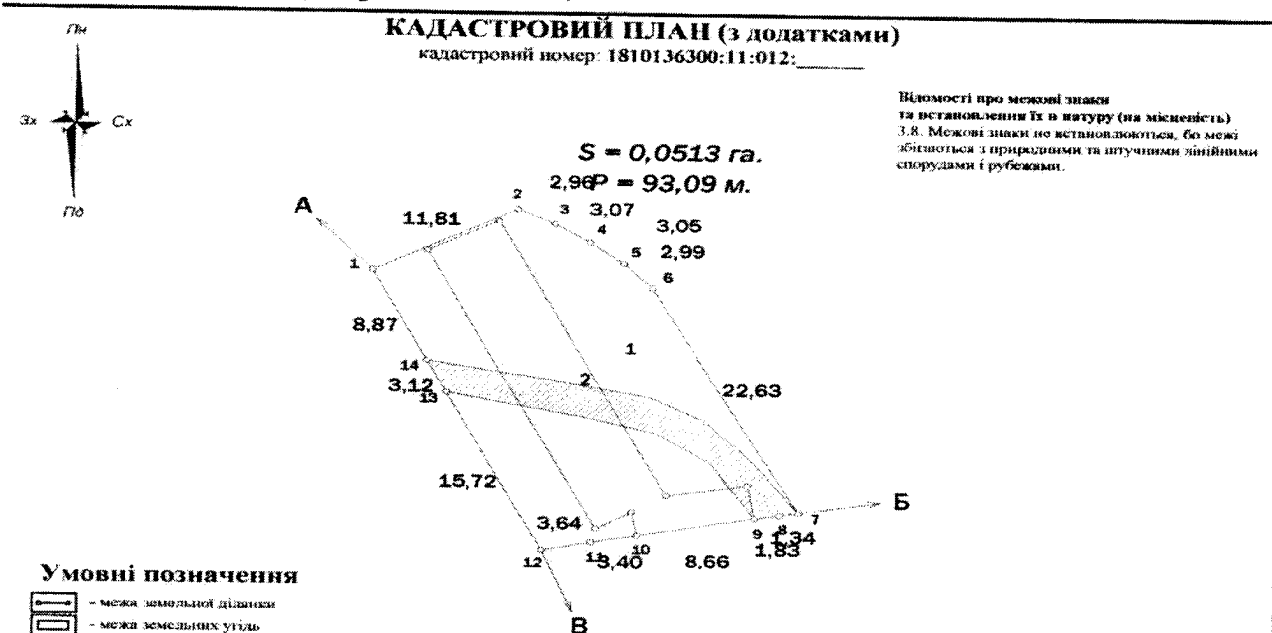
В подальшому, у 2024 році, інженером-землевпорядником Беззабарним Д.І. розроблено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) щодо земельної ділянки загальною площею 0,14 га за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, кадастровий номер 1810136300:11:012:0043, відповідно до змісту якої план вказаної ділянки знов суттєво змінено та включено до складу земельної ділянки землі, які до її складу не входили раніше (зображення № 6):



При цьому у складі технічної документації наявна та ж сама заява директора ТОВ «Західна паливна група» про виявлено помилки згідно з абзацом 3 пункту 4 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр».

У подальшому, після зміни координат вказаної земельної ділянки (як наведено у зображенні № 6), упродовж 2025 року інженером-землевпорядником Ванцак Т.В. розроблено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки загальною площею 0,1400 га за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, відповідно до якої утворено ділянку № 1 площею 0,0887 га та ділянку № 2 площею 0,0513 га.

Відповідно до змісту технічної документації щодо поділу вказаної вище земельної ділянки, утворена ділянка № 2 площею 0,0513 га, якій в подальшому привласнено кадастровий номер 1810136300:11:012:0106, має наступний кадастровий план (зображення № 7):



Таким чином при розслідуванні отримано фактичні дані, які дають підстави стверджувати, що земельна ділянка № 2 площею 0,0513 га з кадастровим номером 1810136300:11:012:0106, яка утворена внаслідок поділу земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043, протиправно та безпідставно сформована виключно за рахунок земель комунальної власності територіальної громади міста Житомира, оскільки землі, з яких її сформовано, не були у складі земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043 станом на момент передачі вказаної земельної ділянки в оренду ТОВ «Атіква Естейт», ТОВ «Західна паливна група» та на момент її передачі у власність останньому товариству.

При цьому, при розслідуванні також встановлено і те, що землі, які на даний момент сформовані у земельну ділянку з кадастровим номером 1810136300:11:012:0106, не передавалась Житомирською міською радою у користування або власність ТОВ «Західна паливна група».

Отже при розслідуванні встановлено фактичні дані, які дають підстави стверджувати, що в результаті зміни меж земельної ділянки з кадастровим номером 1810136300:11:012:0043 та її подальшого поділу, з комунальної власності Житомирської міської ради вибули землі територіальної громади поза законним порядком їх набуття юридичними особами.

Відтак, при розслідуванні встановлено обставини, які дають підстави вважати, що внаслідок вищеописаних дій, за відсутності помилок, передбачених абзацом 3 пункту 4 розділу VII Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» (далі – Закон), але під приводом їх виправлення, створено іншу земельну ділянку, а не приведено кадастрові відомості у відповідність до первинної землевпорядної документації.

Частиною 19 статті 66 Закону встановлено, що дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника припиняється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, зокрема, за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою.

Статтею 68 Закону визначено, що особи, винні в порушенні законодавства у сфері землеустрою, несуть відповідальність згідно із законом.

Кваліфікаційна комісія 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 припинення дії), окрема, з підстав встановлення Кваліфікаційною комісією факту порушення сертифікованим інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру, що призвело до порушення прав та/або законних інтересів замовників документації із землеустрою, юридичних або фізичних осіб, держави,

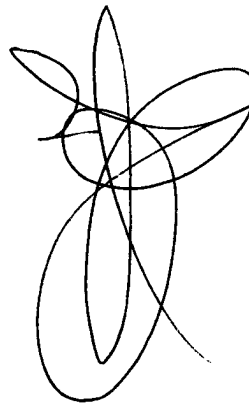
територіальної громади, на підставі розгляду письмових звернень таких осіб, органів державної влади, органів місцевого самоврядування.

Враховуючи викладене, прошу провести перевірку дотримання сертифікованим інженером-землевпорядником Беззабарним Д.І. законодавства у сфері землеустрою та Державного земельного кадастру під час розроблення в 2023 році технічної документації із землеустрою щодо меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) загальною площею 0,14 га ТОВ «Західна паливна група» для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, кадастровий номер 1810136300:11:012:0043, а також розроблення в 2024 році технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) щодо земельної ділянки загальною площею 0,14 га за адресою: м. Житомир, вул. Чуднівська, 107, кадастровий номер 1810136300:11:012:0043, за результатами чого з комунальної власності Житомирської міської ради вибули землі територіальної громади поза законним порядком їх набуття юридичними особами.

Про результати розгляду даного листа та результати проведення перевірки прошу повідомити Житомирську окружну прокуратуру у встановлені законом строки.

Додатково роз'яснюю, що відомості, які містяться у цьому запиті, становлять таємницю досудового розслідування, яка може бути розголошена лише з письмового дозволу слідчого або прокурора і в тому обсязі, в якому вони визнають можливим, у зв'язку із чим в порядку ч. 2 ст. 222 КПК України попереджаю осіб, яким стали відомі вказані у цьому запиті відомості досудового розслідування, про їх обов'язок не розголошувати такі відомості без дозволу слідчого або прокурора. Незаконне розголошення відомостей досудового розслідування тягне за собою кримінальну відповідальність, встановлену законом.

**Перший заступник керівника
окружної прокуратури**



Віктор ТОЛОЧКО

Мірошніченко, 0999152084