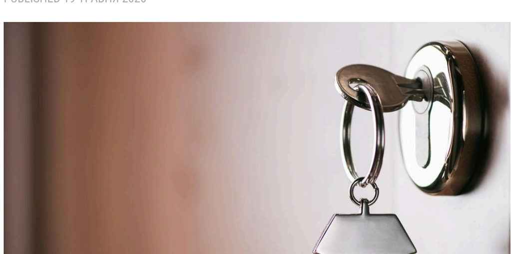
Цифрова ера великого дерибану неоцифрованих метрів або як законно стати безхатьком за три роки на Івано-Франківщині

PUBLISHED 19 ТРАВНЯ 2026



Чорні рієлтори — це шахраї або організовані групи, які незаконно заволодівають чужою нерухомістю. Для цього вони використовують підроблені документи, зв'язки в державних органах, психологічний тиск, а подекуди — й насильство.

На відміну від легальних рієлторів, такі схеми працюють виключно в кримінальній площині та часто межують із рейдерством, зазначає видання ФІРТКА. Івано-Франківщина — не виняток. Упродовж 2025–2026 років в області зафіксували кілька резонансних випадків, пов'язаних зі спробами привласнення квартир померлих людей, а також масштабними схемами із комерційною нерухомістю в новобудовах.

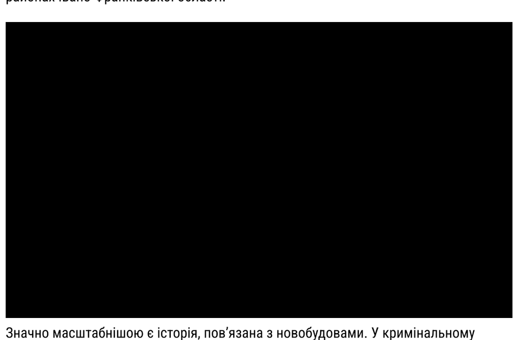
У цьому матеріалі — реальні історії діяльності чорних рієлторів на Прикарпатті, гучні конфлікти навколо місцевих забудовників, найпоширеніші схеми шахрайства та ризики, які може створити новий проєкт Цивільного кодексу №15150. Експерти попереджають: у разі його ухвалення Україна може зіткнутися з новою хвилею захоплення нерухомості.

Випадки з чорними рієлторами на Франківщині

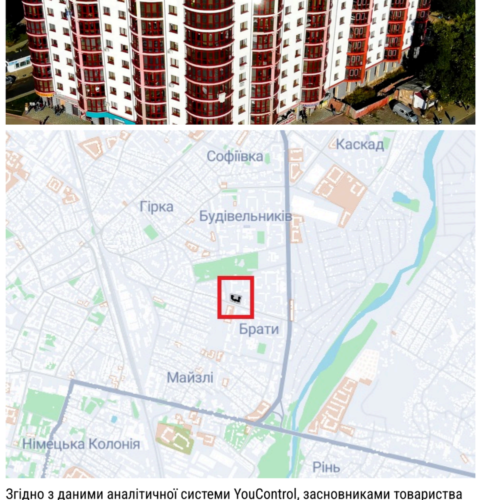
У лютому 2026 року в Івано-Франківську правоохоронці викрили групу шахраїв, які намагалися незаконно заволодіти трикімнатною квартирою на вулиці Карпатській. Квартира вартістю понад 2,3 млн грн належала жінці, яка померла, а її співвласник на той момент перебував у місцях позбавлення волі.

За даними поліції, зловмисники залучили підставну особу, підробили документи БТІ та технічні паспорти, переоформили квартиру на себе і навіть почали робити в ній ремонт для подальшого продажу. Організатора групи та його спільників затримали, на квартиру наклали арешт. Дії кваліфікували як шахрайство в особливо великих розмірах.

Цей випадок став класичним прикладом роботи чорних рієлторів з квартирами померлих або самотніх власників. Подібні епізоди періодично фіксують і в інших районах Івано-Франківської області.



Значно масштабнішою є історія, пов'язана з новобудовами. У кримінальному провадженні №12022091010000716, яке розслідується з червня 2022 року, фігурує ТОВ "Торговий дім "Інвестбудсервіс ЛТД" та комерційні приміщення в будинку на вул. Гната Хоткевича, 65 (II черга будівництва).



Згідно з даними аналітичної системи YouControl, засновниками товариства є **Іван Мельник** та **Василь Печіль**. Саме ці особи фігурують в матеріалах кримінального провадження. Керівником значиться **Віталій Депутат,** але він, імовірно, є підставною особою.

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника (контролера) її засновника, якщо засновник - юридична особа: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), країна громадянства, місце проживання, а також повне найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником (контролером), або інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника (контролера) її засновника	ПЕЧІЛЬ ВАСИЛЬ ВАСИЛЬОВИЧ 79 Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса бенефіціара: Україна, 76018, Івано-Франківська обл., Івано-Франківський р-н, місто Івано-Франківськ, вул.Шевченка, будинок 6-Б Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 25 МЕЛЬНИК ІВАН МИХАЙЛОВИЧ 689 Країна громадянства бенефіціара: Україна Країна реєстрації: Україна Адреса бенефіціара: Україна, 76018, Івано-Франківська обл., Івано-Франківський р-н, місто Івано-Франківськ, вул.Незалежності, будинок 11, квартира 7 Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Ознака, що можлива недостовірність інформації про КБВ: Відсутня інформація Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 75
Повне найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТОРГОВИЙ ДІМ "ІНВЕСТБУДСЕРВІС", ЛТД
Скорочена назва	ТОВ "ТОРГОВИЙ ДІМ "ІНВЕСТБУДСЕРВІС", ЛТД
Статус юридичної особи	Зареєстровано
Статус з ЄДР	Зареєстровано
Код ЄДРПОУ	13664374
Дата реєстрації	24.06.1997 (28 років 10 місяців)
Уповноважені особи	ДЕПУТАТ ВІТАЛІЙ АНДРІЙОВИЧ 3 — 21.03.2025, керівник

Згідно з ухвалами Івано-Франківського міського суду від 9 серпня 2024 року та 23 лютого 2026 року, схема виглядала так. Власники старих торгових павільйонів укладали з компанією договори доручення та підряду — на знесення їхніх об'єктів і отримання нових комерційних приміщень в новобудові.

Однак, за матеріалами слідства, замість виконання зобов'язань службові особи товариства через підроблені договори купівлі-продажу майнових прав і фіктивні технічні паспорти перереєстрували нежитлове приміщення №97 площею 923 м² на підставних осіб.

Державний реєстратор Яремчанської міської ради, перебуваючи поза робочим місцем і в позаробочий час, зареєстрував право власності на це приміщення, хоча будинок на той момент не був зданий в експлуатацію і не мав присвоєної адреси. Згодом приміщення поділили на два об'єкти, після чого його переоформили через договір іпотеки та дії приватного нотаріуса.

Унаслідок цих дій потерпілим інвесторам, за даними слідства, завдано шкоди на суму **понад 22,7 мільйона гривень**.

У лютому 2026 року державному реєстратору повідомили про підозру за ч. 3 ст. 362 та ч. 3 ст. 365-2 КК України, а суд застосував до нього запобіжний захід у вигляді домашнього арешту в нічний час.

Як зазначено, досудовим розслідуванням встановлено, що 06.02.2020 службові особи ТОВ «Торговий дім Інвестбудсервіс ЛТД» код ЄДРПОУ 13664374, під приводом будівництва нових нежитлових приміщень, шахрайським способом шляхом обману заволоділи майновими правами на нежитлові (торгові) приміщення в багатоповерховому житловому будинку, що в АДРЕСА_1 (II черга будівництва), чим завдали власникам майнової шкоди в особливо великих розмірах. З матеріалів кримінального провадження вбачається, що у період серпня-вересня 2018 року, а також липні 2019 року та березні 2020 року, між власниками нежитлового приміщення за адресою: вул. Хоткевича, 65 (II черга будівництва) у м. Івано-Франківську ОСОБА_5 , ОСОБА_6 , ОСОБА_7 , ОСОБА_8 , ОСОБА_9 , ОСОБА_10 , ОСОБА_11 , ОСОБА_12 , ОСОБА_13 , ОСОБА_14 , ОСОБА_15 , ОСОБА_16 , ОСОБА_17 , ОСОБА_18 , ОСОБА_19 та

ТОВ «Торговий дім «Інвестбудсервіс ЛТД», в особі директора підприємства ОСОБА_20 , укладено договори доручення, згідно з якими Довіритель доручає, а Повірений зобов'язується за винагороду здійснити від імені та за рахунок Довірителя всі юридичні дії по організації будівництва Об'єктів, за вище вказаною будівельною адресою, а після введення в експлуатацію передати Довірителям Об'єкти і всі необхідні документи для оформлення права власності на них.

Крім того, у серпні 2018 року між власниками нежитлових (торгових) приміщень за адресою: АДРЕСА_1 ОСОБА_5 , ОСОБА_6 , ОСОБА_7 , ОСОБА_8 , ОСОБА_9 , ОСОБА_10 , ОСОБА_11 , ОСОБА_12 , ОСОБА_13 , ОСОБА_14 , ОСОБА_15 , ОСОБА_16 , ОСОБА_17 як замовниками та підрядником ТОВ «Будівельна компанія «МЕЛЬНИК», укладено договори підряду на знесення (демонтажу) об'єктів нерухомого майна (торгових павільйонів), що належало вищевказаним особам, з метою будівництва на їхньому місці нових нежитлових приміщень, що підтверджується укладеними договорами.

У подальшому, за будівельною адресою м. Івано-Франківськ, вул. Хоткевича, 65 (II черга будівництва), ТОВ «Торговий дім «Інвестбудсервіс ЛТД» здійснювалося фактичне будівництво житлового будинку з комерційними (торговими) приміщеннями.

Проте, згідно інформації Державного архітектурно-будівельного контролю Івано-Франківської міської ради та Департаменту архітектури та містобудування Івано-Франківської міської ради, будівництво будинку за будівельною адресою: м. Івано-Франківськ, вул. Хоткевича, 65 (II черга будівництва) здійснювалось без наявності будь яких дозвільних документів та містобудівних умов та обмежень.

У клопотанні зазначено, що з метою отримання права власності та шахрайського заволодіння майновими правами на нежитлові приміщення вище вказаних потерпілих, службові особи ТОВ «Торговий дім «Інвестбудсервіс ЛТД», із підробленими документами звернулися до державного реєстратора.

Зазначається, що 06 лютого 2020 року, державний реєстратор Яремчанської міської ради Івано-Франківської області ОСОБА_21 прийняв від фізичної особи ОСОБА_22 засновника ТОВ «Торговий дім «Інвестбудсервіс ЛТД» заяву № 38337239 від 06.02.2020 про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, що стосувалось нежитлового приміщення № 97 загальною площею 923 кв.м. за адресою: АДРЕСА_2 та додатки до неї, а саме: договір купівлі-продажу, майнових прав, серія та номер: 1, виданий 22.01.2020, видавник: Продавець ТОВ

Як наслідок, своїми незаконними діями ОСОБА_4 спричинив інвестиційним вкладникам значну майнову шкоду в розмірі 22 722 275 грн., що у 100 і більше разів перевищує неоподатковуваний мінімум доходів громадян.

Таким чином, внаслідок неправомірних дій державного реєстратора ОСОБА_4 , потерпілим: ОСОБА_9 , ОСОБА_10 , ОСОБА_11 , ОСОБА_12 , ОСОБА_13 , ОСОБА_14 , ОСОБА_15 , ОСОБА_16 , ОСОБА_17 , ОСОБА_18 , ОСОБА_19 , ОСОБА_20 , ОСОБА_21 , ОСОБА_22 , спричинено матеріальної шкоди на загальну суму 22 722 275 гривень.

Але це не все: справа №344/19006/23 стосується кримінального провадження щодо масштабного шахрайства на ринку житлової нерухомості в Івано-Франківській області, де підозрюваний Печіль Василь Васильович (директор ТОВ "М Груп Девелопмент") разом зі своїм двоюрідним братом обвинувачується у вчиненні злочинів, передбачених ч. 3, ч. 4 ст. 190 та ч. 3 ст. 209 Кримінального кодексу України (шахрайство, легалізація майна, отриманого злочинним шляхом).

Печіль Василь Васильович (Підозрюваний)	344/19006/23 4	кримінальні справи (з 01.01.2019)	Івано-Франківський апеляційний суд

Склад суду	Головуючий судд[redacted]авлович Суддя-доповідач: [redacted]лович Суддя-учасник ко[redacted]н Михайлович Суддя-учасник ко[redacted]нович
Учасники справи	Прокурор: Івано-Франківська обласна прокуратура Захисник: [redacted] Інша особа: Івано-Франківська установа виконання покарань № 12 Підозрюваний: Печіль Василь Васильович

Слідство вважає, що вони, діючи через низку пов'язаних компаній ("М Груп Девелопмент", "Будівельна компанія "Мельник", "Річковий парк 2" та інші), у період 2018–2021 років шахрайським шляхом заволоділи коштами понад 60 інвесторів на суму **52 173 577 гривень**.

За версією слідства, підозрювані вводили людей в оману щодо фінансового стану компаній та реальних строків будівництва житлових комплексів "Престиж Таун" і "RiverPark II".

Залучені кошти спрямовувалися не лише на будівництво, але й на покриття боргів попередніх об'єктів та збагачення організаторів схеми.

Василь Печіль у 2023 році виїхав за кордон і, за останніми даними, з того часу переховується. Його оголосили в міжнародний розшук, а повідомлення про підозру вручили дружині. Принаймні це остання інформація на сьогодні, яка є в судовому реєстрі.

Престиж Таун

Як вбачається з матеріалів провадження, слідчим управлінням ГУНП в Івано-Франківській області здійснюється досудове розслідування у кримінальному провадженні № 12022091010000271 від 16.02.2022 року за підозрою співзасновника ТОВ «Будівельна компанія «Мельник», ТОВ «М Груп Девелопмент», ТОВ «Річковий парк 2», інших створених компаній ОСОБА_10 та директора ТОВ «М Груп Девелопмент» ОСОБА_9 у вчиненні кримінальних правопорушень, передбачених ч. 3, ч. 4 ст. 190, ч. 3 ст. 209 КК України.

Зокрема, досудовим розслідуванням встановлено, що ОСОБА_10 , будучи співзасновником та власником ТОВ «Будівельна компанія «Мельник», а також ряду пов'язаних між собою суб'єктів господарювання замовників будівництва: ТОВ «М Груп Девелопмент», ТОВ «Річковий парк 2», діючи спільно з директором ТОВ «М Груп Девелопмент» ОСОБА_9 , який приходиться останньому двоюрідним братом, ввели в оману майбутніх інвесторів будівництва щодо фінансового стану та платоспроможності керованих ними компаній, а також реальних можливостей збудувати житлові комплекси «Престиж Таун», «River park II» внаслідок чого шахрайським способом заволоділи грошовими коштами, які у період з липня 2018 по березень 2021 надійшли від інвесторів- вкладників будівництва ЖК «Престиж Таун»: ОСОБА_11 , ОСОБА_12 , ОСОБА_13 , ОСОБА_14 , ОСОБА_15 , ОСОБА_16 , ОСОБА_17 , ОСОБА_18 , ОСОБА_19 , ОСОБА_20 , ОСОБА_21 , ОСОБА_22 , ОСОБА_23 та ОСОБА_24 , ОСОБА_25 , ОСОБА_26 , ОСОБА_27 , ОСОБА_28 , ОСОБА_29 , ОСОБА_30 , ОСОБА_31 , ОСОБА_32 , ОСОБА_33 , ОСОБА_34 , ОСОБА_35 , ОСОБА_36 , ОСОБА_37 , ОСОБА_38 , ОСОБА_39 , ОСОБА_40 , ОСОБА_41 , ОСОБА_42 , ОСОБА_43 , ОСОБА_44 , ОСОБА_45 , ОСОБА_46 , ОСОБА_47 , ОСОБА_48 , ОСОБА_49 , ОСОБА_50 , ОСОБА_51 , ОСОБА_52 , ОСОБА_53 , ОСОБА_54 , ОСОБА_55 , ОСОБА_56 , ОСОБА_57 , ОСОБА_58 , ОСОБА_59 , ОСОБА_60 , ОСОБА_61 , ОСОБА_62 , ОСОБА_63 , ОСОБА_64 , ОСОБА_65 , ОСОБА_66 та ОСОБА_67 , ОСОБА_68 , ОСОБА_69 , ОСОБА_70 , ОСОБА_71 , ОСОБА_72 , ОСОБА_73 , ОСОБА_74 , ОСОБА_75 в сумі 52 173 577,85 гривень, залучивши у наведений спосіб додаткові обігові кошти для продовження будівництва раніше розпочатих об'єктів та для покращення особистого матеріального стану.

Матеріали цих судових ухвал чітко показують, як поєднання підробки документів, незаконних реєстраційних дій та використання службового становища дозволяє тривалий час утримувати контроль над чужим майном. Справа досі перебуває в активному розслідуванні.

Які головні методи використовують чорні рієлтори

Існують декілька відпрацьованих схем шахрайства:

- **Підробка документів**

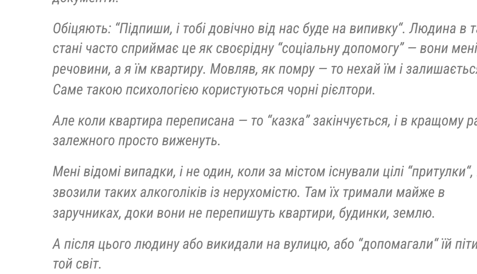
Виготовляються фальшиві договори купівлі-продажу, довіреності, технічні паспорти та витяги з реєстрів. Такий метод особливо ефективний, коли права власності досі існують лише на папері і не внесені до Державного реєстру. Чорні нотаріуси — також не рідкість, вони можуть бути учасниками схеми переоформлення нерухомості.

- **Робота із залежними людьми (алкоголіки та наркомани)**

Шахраї знаходять осіб, які мають алкогольну або наркотичну залежність. Їх регулярно споюють, дають гроші на "кайф", доводять до безпорадного стану. У такому стані жертву змушують підписувати довіреності, договори купівлі-продажу або обміну квартири на кімнату в гуртожитку. Часто документи підписують у нетверезому стані або підробляють підписи.

Правозахисник **Павло Мінка**, який багато років займається незалежними розслідуваннями діяльності чорних рієлторів, так коментує цю схему:

> *«Найкращий для них варіант — це коли залежній людині пропонують обмін. Мовляв, перепиши квартиру на нас, ми її продамо, купимо тобі дешевше і дамо ще декілька тисяч доларів на життя. У такому випадку людина хоча б формально щось отримує, якщо її не обмануть і не викинуть на вулицю.*
>
> *Але частіше все відбувається жорсткіше. Її починають активно споювати, регулярно приносять алкоголь, наркотики, вимагають підписувати потрібні документи.*
>
> *Обіцяють: "Підпиши, і тобі довічно від нас буде на випивку". Людина в такому стані часто сприймає це як своєрідну "соціальну допомогу" — вони мені речовини, а я їм квартиру. Мовляв, як помру — то нехай їм і залишається. Саме такою психологією користуються чорні рієлтори.*
>
> *Але коли квартира переписана — то "казка" закінчується, і в кращому разі залежного просто виженуть.*
>
> *Мені відомі випадки, і не один, коли за містом існували цілі "притулки", куди звозили таких алкоголіків із нерухомістю. Там їх тримали майже в заручниках, доки вони не перепишуть квартири, будинки, землю.*
>
> *А після цього людину або викидали на вулицю, або "допомагали" їй піти на той світ.*
>
> *Сусіди зазвичай всіх алкоголіків знають. І якщо поліція знаходить тіло такого "славетного" алкоголіка в його колишньому житлі або у дворі — майже завжди пишуть "смертельне отруєння алкоголем" чи "інтоксикація". Справжнє вбивство розслідувати ніхто не буде».*



- **Захоплення квартир померлих або безвісно відсутніх власників**

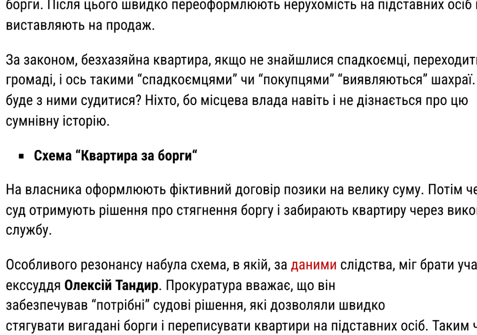
Чорні рієлтори через своїх людей в лікарнях, моргах, соцслужбах або ОСББ оперативно дізнаються про смерть самотньої людини. Вони підробляють заповіти, свідоцтва про право на спадщину або створюють фіктивні борги. Після цього швидко переоформлюють нерухомість на підставних осіб і виставляють на продаж.

За законом, безхазяйна квартира, якщо не знайшлися спадкоємці, переходить громаді, і ось такими "спадкоємцями" чи "покупцями" "виявляються" шахраї. І хто буде з ними судитися? Ніхто, бо місцева влада навіть і не дізнається про цю сумнівну історію.

- **Схема "Квартира за борги"**

На власника оформлюють фіктивний договір позики на велику суму. Потім через суд отримують рішення про стягнення боргу і забирають квартиру через виконавчу службу.

Особливого резонансу набула схема, в якій, за даними слідства, міг брати участь екссуддя **Олексій Тандир**. Прокуратура вважає, що він забезпечував "потрібні" судові рішення, які дозволяли швидко стягувати вигадані борги і переписувати квартири на підставних осіб. Таким чином група заволоділа кількома квартирами у Києві та Одесі на мільйони гривень.



Суд над екссуддею Тандиром

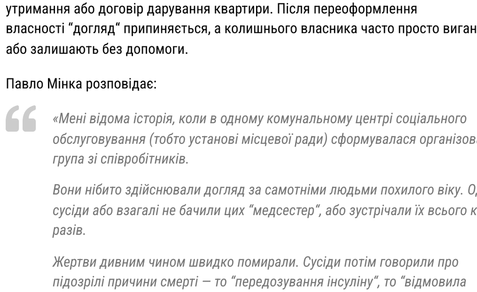
- **Схема "Догляд за самотньою людиною"**

Зловмисники знаходять літніх людей, інвалідів або самотніх пенсіонерів, яких рідко відвідують родичі. Під виглядом соціальних працівників, волонтерів, представників "церкви" чи просто "добрих сусідів" вони регулярно приходять, приносять продукти, ліки, допомагають по господарству.

Поступово втираються в довіру і переконують підписати договір довічного утримання або договір дарування квартири. Після переоформлення власності "догляд" припиняється, а колишнього власника часто просто виганяють або залишають без допомоги.

Павло Мінка розповідає:

> *«Мені відома історія, коли в одному комунальному центрі соціального обслуговування (тобто установі місцевої ради) сформувалася організована група зі співробітників.*
>
> *Вони нібито здійснювали догляд за самотніми людьми похилого віку. Однак сусіди або взагалі не бачили цих "медсестер", або зустрічали їх всього кілька разів.*
>
> *Жертви дивним чином швидко помирали. Сусіди потім говорили про підозрілі причини смерті — то "передозування інсуліну", то "відмовила підшлункова" (тобто вірогідне отруєння).*
>
> *А після смерті з'ясовувалося, що квартири вже переписані на цих же "доглядальниць", які швидко їх перепродавали. Підозрювали, що у схемі брав участь і чорний нотаріус, який оформляв усі необхідні документи».*



Ці методи постійно поєднуються між собою, а головна мета — зробити захоплення нерухомості максимально "юридично чистим" на вигляд, щоб ускладнити повернення майна через суд.

Новий Цивільний кодекс спричинить бум захоплення нерухомості?

Проєкт Цивільного кодексу України (№15150), зокрема Книга 9 "Публічність прав цивільних", радикально змінює ринок нерухомості. Головна новація — **запис у Державному реєстрі речових прав стає єдиним повноцінним доказом права власності**. Паперові документи (свідоцтва БТІ, старі договори купівлі-продажу, технічні паспорти до 2013 року) втратять силу щодо третіх осіб.

Інакше кажучи, якщо у вас документи на нерухомість лише на папері, чорні рієлтори можуть піти і оформити у реєстрі її на себе. А коли ви звернетеся до суду з цими паперами, то він їх відхилить — реєстр має пріоритет.

І ще нововведення: якщо вашу квартиру незаконно перереєстрували, наприклад, через чорних нотаріусів, ви не зможете сказати в суді "я не знав". У вас є три роки, і якщо протягом цього часу ви не виявите зміни (а для цього треба самостійно моніторити реєстр), то відсудити квартиру у чорних рієлторів стане неможливим.

Крім того, значно посилюється захист так званого добросовісного набувача. Це означає, що якщо нерухомість захопили чорні рієлтори або рейдери, а потім продали її іншій особі, то вилучити її фактично стає неможливим: останній покупець сам же не вчиняв шахрайські дії, тому і не може відповідати за них.

Так відкривається безпрограшна схема: захопили чуже житло і тут же продали його підставній особі, в якої навіть через суд забрати його не вийде.

Експерти попереджають: якщо ці норми ухвалять в поточному вигляді, чорні рієлтори отримають потужний інструмент для масового захоплення нерухомості та землі.

Особливо вразливими стануть мільйони українців, які досі не оцифрували свої права — власники старих квартир, спадкового майна та дач. Схема "підробив документи — вніс у реєстр — швидко продав" може стати майже безпрограшною.

Як не стати жертвою чорних рієлторів?

Чорні рієлтори на Івано-Франківщині — це вже не поодинокі випадки, а відпрацьована кримінальна система, яка активно використовує підробку документів, корупцію в реєстрах, психологічний тиск і навіть фізичну ліквідацію жертв. Особливо вразливими залишаються самотні літні люди, алкоголіки та власники "паперової" нерухомості.

Реальні справи 2025–2026 років показують, що шахраї діють зухвало, поєднуючи класичне шахрайство з рейдерськими схемами у новобудовах.

Ухвалення проєкту нового Цивільного кодексу №15150 у поточній редакції може радикально погіршити ситуацію, фактично відкривши "зелене світло" для масового захоплення майна. Коли реєстр стане єдиним доказом власності, а добросовісний набувач отримає надмірний захист, мільйони українців ризикують втратити квартири та землю без реального шансу на їх повернення.

Тому єдиний дієвий захист сьогодні — це максимальна пильність: негайна оцифровка прав, регулярна перевірка реєстру та відмова від довіри до сумнівних "помічників".

Пасивність у 2026 році коштує житла.

Автор: Олександр Мізін

Джерело: ФІРТКА

Like
Tweet

Новини партнерів

Реклама