



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ  
ПІВДЕННЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ  
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)

Н А К А З

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Дніпро

№ \_\_\_\_\_

**Про відмову в задоволенні  
скарги**

Відповідно до абзацу третього частини шостої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (зі змінами),

**НАКАЗУЮ:**

1. Відмовити у задоволенні скарги Заїкіної Руслани Віталіївни від 27.06.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.08.2025 за вх. № 47129/06.7-10, у зв'язку із тим, що дії/бездіяльність державного реєстратора Високопільської селищної ради Бериславського району Херсонської області Бордейчук Оксани Арутюнівни щодо нездійснення державної реєстрації припинення права суборенди земельних ділянок з кадастровими №№ 6520984000:05:028:0004; 6520984000:05:028:0023; 6520984000:04:006:0022; 6520980300:03:022:0015; 6520984000:05:028:0044; 6520984000:04:007:0007; 6520984000:05:024:0010; 6520984000:04:007:0001; 6520984000:04:007:0003; 6520984000:05:028:0007; 6520984000:05:028:0006; 6520984000:05:028:0008; 6520980300:03:005:0001; 6520984000:04:007:0016; 6520984000:05:028:0011; 6520984000:05:028:0041; 6520984000:05:028:0009; 6520984000:05:028:0010 відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про прийняте рішення скаржника.

3. Виконання пункту 2 наказу покласти на відділ розгляду звернень та забезпечення діяльності Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції

(м. Одеса)  
Південне міжрегіональне управління Міністерства  
юстиції (м. Одеса)  
№1609/13.4-06 від 12.09.2025  
КЕП: Дудін Т. М.  
3FAA9288358EC003040000030013B002282E000



4. Контроль за виконанням наказу покласти на начальника Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

Підстава: висновок Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від 11.09.2025 за результатами розгляду скарги Заїкіної Р.В. від 27.06.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.08.2025 за вх. № 47129/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН

**ВИСНОВОК**  
**КОЛЕГІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ НА РІШЕННЯ, ДІЇ АБО БЕЗДІЯЛЬНІСТЬ**  
**ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, СУБ'ЄКТІВ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ**  
**ПІВДЕННОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА**  
**ЮСТИЦІЇ (М. ОДЕСА)**

м. Дніпро

11.09.2025

Колегія з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (далі – Колегія) у складі: Н. Щєбликіної (головуючої на засіданні), Л. Гаценко, Р. Корнюка, Н. Мазур, Р. Русакова, А. Литвин (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Заїкіної Руслани Віталіївни (далі – Скаржниця) від 27.06.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.08.2025 за вх. № 47129/06.7-10 (далі – скарга),

на бездіяльність державного реєстратора Високопільської селищної ради Бериславського району Херсонської області Бордейчук Оксани Арутюнівни, пов'язану з неприпиненням права суборенди щодо земельних ділянок з кадастровими №№ 6520984000:05:028:0004; 6520984000:05:028:0023; 6520984000:04:006:0022; 6520980300:03:022:0015; 6520984000:05:028:0044; 6520984000:04:007:0007; 6520984000:05:024:0010; 6520984000:04:007:0001; 6520984000:04:007:0003; 6520984000:05:028:0007; 6520984000:05:028:0006; 6520984000:05:028:0008; 6520980300:03:005:0001; 6520984000:04:007:0016; 6520984000:05:028:0011; 6520984000:05:028:0041; 6520984000:05:028:0009; 6520984000:05:028:0010,

з вимогою виправити технічну помилку, допущену державним реєстратором Високопільської селищної ради Бериславського району Херсонської області Бордейчук Оксаною Арутюнівною (далі – державний реєстратор Бордейчук О.А.), тимчасово блокувати або анулювати доступ державному реєстратору Бордейчук О.А. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), провести перевірку компетенції та професійної відповідності виконуваним обов'язкам державного реєстратора Бордейчук О.А.

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Заїкіної Руслани Віталіївни від 27.06.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.08.2025 за вх. № 47129/06.7-10, у зв'язку із тим, що дії/бездіяльність державного реєстратора Високопільської селищної ради Бериславського району Херсонської області Бордейчук Оксани Арутюнівни щодо нездійснення державної реєстрації припинення права суборенди земельних ділянок з кадастровими №№ 6520984000:05:028:0004; 6520984000:05:028:0023; 6520984000:04:006:0022; 6520980300:03:022:0015; 6520984000:05:028:0044; 6520984000:04:007:0007; 6520984000:05:024:0010; 6520984000:04:007:0001; 6520984000:04:007:0003; 6520984000:05:028:0007; 6520984000:05:028:0006; 6520984000:05:028:0008; 6520980300:03:005:0001; 6520984000:04:007:0016;

6520984000:05:028:0011; 6520984000:05:028:0041; 6520984000:05:028:0009;  
6520984000:05:028:0010 відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

#### **Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржниця повідомляє, що з 2018 року була орендарем земельних ділянок з кадастровими №№ 6520984000:05:028:0004; 6520984000:05:028:0023; 6520984000:04:006:0022; 6520980300:03:022:0015; 6520984000:05:028:0044; 6520984000:04:007:0007; 6520984000:05:024:0010; 6520984000:04:007:0001; 6520984000:04:007:0003; 6520984000:05:028:0007; 6520984000:05:028:0006; 6520984000:05:028:0008; 6520980300:03:005:0001; 6520984000:04:007:0016; 6520984000:05:028:0011; 6520984000:05:028:0041; 6520984000:05:028:0009; 6520984000:05:028:0010 (далі – земельні ділянки), які передала в суборенду Товариству з обмеженою відповідальністю «Родина ІР».

2. Водночас, Скаржниця зазначає, що після закінчення дії договорів оренди земельних ділянок та припинення права оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, права суборенди на зазначені земельні ділянки залишилися неприпиненими. У зв'язку з цим Скаржниця вважає, що державний реєстратор Бордейчук О.А. допустила бездіяльність.

3. Скаржниця просить виправити технічну помилку, допущену державним реєстратором Бордейчук О.А. та вжити заходів реагування до державного реєстратора.

4. Колегією встановлено, що у 2025 році до відомостей про права оренди земельних ділянок на підставі заяв Скаржниці було внесено зміни щодо строку оренди земельних ділянок та заповнено поле «Дата закінчення дії» – 28.02.2025.

У відповідності до законодавства 01.03.2025 програмними засобами Державного реєстру прав відбулось автоматичне припинення прав оренди на земельні ділянки.

5. Автоматичне припинення прав суборенди земельних ділянок не відбулось у зв'язку із тим, що останні зареєстровані в Державному реєстрі прав в 2018 році, в той час як така технічна можливість автоматичного припинення інших речових прав з'явилась лише щодо інших речових прав, які було зареєстровано після 11.09.2020, про що зазначено в роз'ясненнях Міністерства юстиції України, наданих листами № 238/8.4.1/32-20 від 11.09.2020 та № 13319/2153-9-23/8.4.4 від 04.02.2025. Заяви про внесення відповідних змін до відомостей про права суборенди не подавались.

Також, перелік випадків здійснення одночасної державної реєстрації прав за однією заявою визначений статтею 18 Закону.

З огляду на це внесення змін до права оренди та права суборенди може бути здійснено лише на підставі окремих заяв.

6. Враховуючи все вищезазначене, Колегією не встановлено наявності технічної помилки чи бездіяльності державного реєстратора Бордейчук О.А. у зв'язку із нездійсненням державної реєстрації припинення права суборенди щодо земельних ділянок чи внесення будь-яких змін до відповідних прав, а отже в задоволенні скарги слід відмовити.

#### **Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:**

1. Скаржниця повідомляє, що на підставі договорів оренди, укладених в 2018 році була орендарем земельних ділянок, які в свою чергу нею були передані в суборенду ТОВ «Родина ІР».

Водночас, Скаржниця зазначає, що після укладення додаткових угод про зміну строку оренди щодо земельних ділянок та державної реєстрації припинення права оренди у Державному реєстрі прав, права суборенди на зазначені земельні ділянки залишилися неприпиненими. У зв'язку з цим Скаржниця вважає, що державний реєстратор Бордейчук О.А. допустила бездіяльність.

Скаржниця просить виправити технічну помилку, допущену державним реєстратором Бордейчук О.А., а саме виключити з Державного реєстру прав відомості щодо реєстрації речових прав на підставі договорів суборенди земельних ділянок та тимчасово блокувати або анулювати доступ до Державного реєстру прав.

2. Скаржниця зазначає, що їй стало відомо про те, що державним реєстратором Бордейчук О.А. не було припинено право суборенди в Державному реєстрі прав, 29.05.2025 під час судового засідання у Великоолександрівському районному суді Херсонської області.

Державний реєстратор Бордейчук О.А. у своїх поясненнях по суті скарги зазначає, що Скаржниця дізналася про те, що права суборенди земельних ділянок не було припинено 04.03.2025. На підтвердження зазначених обставин будь-яких документів державним реєстратором Бордейчук О.А. не надано. Підтвердити або спростувати дане твердження Колегія не має можливості.

3. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що в 2018 році між Скаржницею та власниками земельних ділянок укладено договори оренди земельних ділянок строком на 15 років.

Права оренди Скаржниці на земельні ділянки зареєстровано в Державному реєстрі прав у 2018 році.

17.12.2018 між Скаржницею (орендар) та ТОВ «Родина ІР» (суборендар) укладено договір суборенди земельних ділянок, за умовами якого орендар надає, а суборендар приймає в строкове платне користування земельні ділянки в межах територій Новопавлівської, Новокалузької, Білоусівської сільської ради Великоолександрівського району Херсонської області, загальною площею 335,0454 га, що знаходяться в користуванні орендаря на підставі договорів оренди земельних ділянок.

Згідно з відомостями Державного реєстру прав, права суборенди ТОВ «Родина ІР» за вказаним договором на земельні ділянки строком на 15 років зареєстровано в грудні 2018 року.

Протягом січня-лютого 2025 року між Скаржницею та власниками земельних ділянок укладено додаткові угоди до договорів оренди земельних ділянок про внесення змін до договорів оренди, а саме зміни строку їх дії.

На підставі вказаних додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок державним реєстратором Бордейчук О.А. в лютому 2025 року внесено зміни до відомостей Державного реєстру прав про права оренди земельних ділянок Скаржниці та додано відомості в поле «Дата закінчення дії» 28.02.2025 (окрім земельних ділянок з кадастровими №№ 6520984000:05:024:0010, 6520980300:03:022:0015, зміни до права оренди яких внесені 31.01.2025 державним реєстратором Милівської сільської ради Бериславського району Херсонської області Розковерко Олександром Сергійовичем).

Після внесення змін до відомостей про права оренди земельних ділянок в Державному реєстрі прав відсутні інші заяви Скаржниці щодо земельних ділянок, в тому числі про внесення змін щодо дати закінчення дії прав суборенди земельних ділянок або заяв про припинення права оренди чи суборенди земельних ділянок.

У відомості про права суборенди земельних ділянок відповідні зміни не

вносились, у зв'язку із чим поле «Дата закінчення дії» відсутнє.

01.03.2025 програмними засобами Державного реєстру прав відбулось автоматичне припинення прав оренди на земельні ділянки.

4. Відповідно до статті 8 Закону України «Про оренду землі» орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом).

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

5. Пунктом 1 частини першої статті 2 Закону визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Відповідно до статті 3 Закону однією із загальних засад державної реєстрації прав є внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса.

Згідно з нормами статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 05.12.2019 № 340-IX (далі – Закон № 340-IX), який набрав чинності 16.01.2020, статтю 26 Закону викладено в новій редакції, зокрема, доповнено положенням щодо порядку припинення речових прав на нерухоме майно програмними засобами Державного реєстру прав.

Так, ст. 26 Закону в редакції від 16.01.2020 встановлено, що за результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права до Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до Цивільного кодексу України.

Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Згідно роз'яснень Міністерства юстиції України, наданих листами № 238/8.4.1/32-20 від 11.09.2020 та № 13319/2153-9-23/8.4.4 від 04.02.2025 технічним адміністратором Державного реєстру прав оновлено програмне забезпечення цього реєстру в частині забезпечення можливості реалізації норм Закону № 340-IX 11.09.2020. У Державному реєстрі прав, зокрема, створено нове поле «Дата закінчення дії».

Якщо інше речове право було зареєстровано до оновлення програмного забезпечення, тобто інформація була внесена у старі поля Державного реєстру прав, то програмними засобами реєстру не відбуватиметься припинення дії договору.

6. Колегія зауважує, що перелік випадків здійснення одночасної державної реєстрації прав за однією заявою визначений статтею 18 Закону.

З огляду на це внесення змін до права оренди та права суборенди може бути здійснено лише на підставі окремих заяв.

7. Враховуючи все вищезазначене Колегією не встановлено наявності технічної помилки чи бездіяльності державного реєстратора Бордейчук О.А. у зв'язку із нездійсненням державної реєстрації припинення права суборенди щодо земельних ділянок чи внесення будь-яких змін до відповідних прав.

8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Стаття 37 Закону визначає порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності у сфері державної реєстрації прав.

Правові відносини, пов'язані із захистом і обробкою персональних даних регулює Закон України «Про захист персональних даних».

Питання відповідальності посадових осіб місцевого самоврядування перед фізичними особами врегульовано Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Питання визначення професійної компетентності осіб, які мають намір виконувати функції державного реєстратора, регулює Порядок здійснення Міністерством юстиції контролю за діяльністю у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, громадських формувань, що не мають статусу юридичної особи, фізичних осіб – підприємців та відокремлених підрозділів юридичної особи, утвореної відповідно до законодавства іноземної держави, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 21.12.2016 № 990.

Таким чином надання оцінки, підтвердження або спростування обставин, про які Скаржниця зазначає в своїй скарзі, що пов'язані із розповсюдженням персональних даних, організацією роботи виконавчого органу місцевого самоврядування та перевіркою професійної компетенції державного реєстратора не відносяться до повноважень Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса).

9. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (зі змінами) (далі – Порядок), не менше ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 05.08.2025 та 29.08.2025) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання Колегії та розгляду даної скарги. Також, зазначену інформацію додатково повідомлено засобами електронної пошти Скаржниці та державному реєстратору Бордейчук О.А.

Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скаржника,

державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

Пунктом 12 Порядку передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду. Після повідомлення заінтересованих осіб про розгляд даної скарги до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення державного реєстратора Бордейчук О.А. (вх. № 48073/06.7-10 від 08.08.2025), які розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

10. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, пояснень державного реєстратора Бордейчук О.А., а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, Колегія дійшла висновку, що у задоволенні скарги належить відмовити.

**Результати голосування:** усі члени Колегії голосували «за».

#### Підписи членів Колегії:


Головуюча на засіданні Н. Щєбликіна Підписано КЕП	Л. Гаценко Підписано КЕП	Р. Корнюк Підписано КЕП
Н. Мазур Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП	Секретар Колегії А. Литвин Підписано КЕП



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ  
МІНІСТЕРСТВА  
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Щєбликіна Н. М.  
382367105294AF970400  
0000DF6A0B0137535502




43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Гаценко Л. В.  
3FAA9288358EC0030400  
000080A935002B8EDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Корнюк Р. В.  
3FAA9288358EC0030400  
0000EB4138001FF4CA00



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Мазур Н. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000D4C3360026D3E400



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Русаков Р. В.  
3FAA9288358EC0030400  
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№106214/06.7-10 від 12.09.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Литвин А. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000C7AD3500938EDC00