



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

Н А К А З

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

Про задоволення скарги

Відповідно до абзацу другого частини шостої, пунктів 1, 3 частини сьомої 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. Скаргу Фокіної Ірини Юріївни від 08.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 18.09.2025 за № 57172/06.7-10, задовольнити.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Чорнобаївської сільської ради Херсонського району Херсонської області Матвєєвим Анатолієм Андрійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Чорнобаївської сільської ради Херсонського району Херсонської області Матвєєва Анатолія Андрійовича усунути допущені ним порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 29.07.2025 № 68152300 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. Повідомити про прийняте рішення скаргницю та заінтересованих осіб.

5. Виконання пунктів 2 та 4 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).



6. 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 14.10.2025 за результатами розгляду скарги Фокіної Ірини Юріївни від 08.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 18.09.2025 за № 57172/06.7-10.

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

14.10.2025

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: К. Селіванової (головуючої на засіданні), Р. Русакова, А. Литвин, Н. Мазур, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Фокіної Ірини Юріївни (далі – Скаржниця) від 08.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 18.09.2025 за № 57172/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Чорнобаївської сільської ради Херсонського району Херсонської області Матвєєвим Анатолієм Андрійовичем (далі – державний реєстратор Матвєєв А.А.).

з вимогою скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Матвєєва А.А. усунути допущені ним порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 29.07.2025 № 68152300.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Фокіної Ірини Юріївни від 08.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 18.09.2025 за № 57172/06.7-10, задовольнити.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Чорнобаївської сільської ради Херсонського району Херсонської області Матвєєвим Анатолієм Андрійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Чорнобаївської сільської ради Херсонського району Херсонської області Матвєєва Анатолія Андрійовича усунути допущені ним порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 29.07.2025 № 68152300 у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544, прийняте державним реєстратором Матвєєвим А.А.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної

реєстрації набуття права власності на квартиру, так як подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

3. Чинним законодавством встановлено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними, зокрема, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Так, листом Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради від 07.08.2025 № 116910, наданого у відповідь на запит державного реєстратора, підтверджено, що за матеріалами інвентарної справи № 28860 право власності на квартиру станом на 31.12.2012 зареєстровано за Фокіною Іриною Юріївною в цілому, згідно договору № 1316 купівлі-продажу від 17.09.2002, посвідченого на Херсонській регіональній біржі нерухомості за р. № 1316.

4. Міністерством юстиції України (лист від 18.06.2018 № 24342/11942-33-18/8.4.4) роз'яснено, що державний реєстратор несе відповідальність виключно за свої дії. Державний реєстратор не зобов'язаний перевіряти законність, надавати оцінку діям державного реєстратора, який вчинив попередні реєстраційні дії.

На рівні Закону закріплено норму щодо відповідальності саме заявника за достовірність поданих документів для проведення державної реєстрації прав.

Проте, державним реєстратором Матвєєвим А.А. не було враховано вищезазначені норми під час прийняття оскаржуваного рішення, що порушує норми статей 3, 10, 18 та 24 Закону.

5. Отже, скарга підлягає задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544, прийняте державним реєстратором Матвєєвим А.А.

2. Скаржниця повідомляє, що подала заяву щодо набуття права власності на квартиру, але отримала відмову.

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржниця просить скасувати його та зобов'язати державного реєстратора Матвєєва А.А. усунути допущені ним порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 29.07.2025 № 68152300.

3. З відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та доданих до скарги документів, Колегією встановлено наступне.

29.07.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 68152300, подану Скаржницею з метою державної реєстрації набуття права власності на квартиру № 123, яка розташована за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, вул. Куліша Миколи, буд. 3 (далі – квартира).

До заяви долучено договір № 1316 купівлі-продажу від 17.09.2002, виданий Херсонською Регіональною Біржею Нерухомості за р. № 1316.

29.07.2025 державним реєстратором Матвєєвим А.А. за індексними №№ 437301379, 437301462 сформовано результати пошуку відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна за параметрами запиту щодо адреси об'єкта нерухомого майна;

ПІБ суб'єкта речового права, реєстраційного номера облікової картки платника податків та встановлено відсутність зареєстрованого права власності на заявлений об'єкт нерухомого майна в Державному реєстрі прав та його невід'ємній архівній складовій частині.

У зв'язку з чим, в порядку статті 10 Закону 29.07.2025 державним реєстратором Матвєєвим А.А. направлено запит до Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради (вих. № 75391) з проханням надати інформацію про право власності, відомості про яке зберігаються на паперових носіях інформації, ведення яких передбачено законом до 01.01.2013.

31.07.2025, у відповідності до статті 23 Закону, державним реєстратором Матвєєвим А.А. прийнято рішення про зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 80234391, у зв'язку з відсутністю відомостей на заявлений об'єкт нерухомого майна в Державному реєстрі прав.

07.08.2025 державним реєстратором отримано лист-відповідь № 116910 від Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради в якому зазначено, що за матеріалами інвентарної справи № 28860 право власності станом на 31.12.2012 зареєстровано за Фокіною Іриною Юріївною в цілому, згідно договору № 1316 купівлі-продажу від 17.09.2002, посвідченого на Херсонській регіональній біржі нерухомості за р. № 1316.

26.08.2025 державним реєстратором відновлено розгляд заяви та прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 26.08.2025 № 80534544, так як встановлено, що сторонами правочину в поданому для державної реєстрації договорі купівлі-продажу є дві неповнолітні особи, а відповідно до статті 15 Закону України «Про товарну біржу», біржові операції здійснюються тільки членами біржі. Тому, батьки (або інші особи) від імені неповнолітнього (малолітнього) не можуть укладати біржові угоди, а відповідно до норм цивільного законодавства, обсяг дієздатності неповнолітніх (малолітніх) не дає їм можливості стати членом біржі.

4. 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.

Обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є однією з основних засад державної реєстрації, закріплених Законом.

До 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, які розташовані на земельних ділянках, проводилась реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в БТІ.

Згідно з частиною третьою статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної

реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав.

Частиною третьою статті 10 Закону на державного реєстратора покладено обов'язок встановлювати відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Згідно пункту 4 частини першої статті 18 Закону державна реєстрація прав обов'язково включає перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Відповідно до частини восьмої статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

5. Колегія зазначає, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними, зокрема, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Так, листом Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради від 07.08.2025 № 116910, наданого у відповідь на запит державного реєстратора, підтверджено реєстрацію права власності на квартиру станом на 31.12.2012 за Фокіною Іриною Юріївною в цілому, згідно договору № 1316 купівлі-продажу від 17.09.2002, посвідченого на Херсонській регіональній біржі нерухомості за р. № 1316.

6. Міністерством юстиції України (лист від 18.06.2018 № 24342/11942-33-18/8.4.4) роз'яснено, що державний реєстратор несе відповідальність виключно за свої дії. При цьому, державний реєстратор не зобов'язаний перевіряти законність, надавати оцінку діям державного реєстратора, який вчинив попередні реєстраційні дії.

На рівні Закону закріплено норму щодо відповідальності саме заявника за достовірність поданих документів для проведення державної реєстрації прав.

7. Абзацом першим пункту 23 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127, передбачено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом, державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали

підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

Відповідно до частини 15 статті 18 Закону вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

Згідно пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, рішення державних реєстраторів прав на нерухоме майно містить відомості про вичерпний перелік підстав, зокрема, для відмови у проведенні реєстраційних дій із зазначенням вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для прийняття відповідного рішення.

Також, ця норма передбачена і абзацом другим частини другої статті 24 Закону.

8. 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 № 1128), не менше ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 23.09.2025) 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 Скаргниці та Чорнобаївській сільській раді Херсонського району Херсонської області.

Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку № 1128 регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скаргника, 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 № 1128 передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

До Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) 24.09.2025 за вх. № 58817/06.7-10 надійшли пояснення державного реєстратора Матвєєва А.А. по суті скарги, які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

9. Відповідно до пункту 13 Порядку № 1128 за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації колегіально колегія формує висновок про те, чи підлягає скарга у сфері державної реєстрації задоволенню (в повному обсязі чи частково (з обов'язковим зазначенням в якій частині)).

10. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, у зв'язку із тим, що рішення державного реєстратора прийнято з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає задоволенню шляхом:

1. Визнання прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювання оскаржуваного рішення.

2. Зобов'язання державного реєстратора Матвєєва А.А. усунути допущені ним

порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 29.07.2025 № 68152300 у строк, що не перевищує п'ять робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

| | | |
|--|--|---------------------------|
| Головуюча на засіданні К. Селіванова Підписано КЕП | Р. Русаков Підписано КЕП | Н. Мазур Підписано КЕП |
| А. Литвин Підписано КЕП | Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП | |



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№120044/06.7-10 від 14.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№120044/06.7-10 від 14.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Мазур Н. І.
3FAA9288358EC0030400
0000D4C3360026D3E400



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№120044/06.7-10 від 14.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Селіванова К. В.
382367105294AF970400
0000696A4201F11C4203



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№120044/06.7-10 від 14.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МЮ (М.
ОДЕСА)
№120044/06.7-10 від 14.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Литвин А. І.
3FAA9288358EC0030400
0000C7AD3500938EDC00