



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

Н А К А З

від \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

Дніпро

№ \_\_\_\_\_

**Про відмову у 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 Попової Валентини Іванівни від 03.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 15.09.2025 за № 56142/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 27.08.2025 № 80553978, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Пудло Вікторією Олегівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про прийняте рішення скаржницю.

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).

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 07.10.2025 за результатами розгляду скарги Попової Валентини Іванівни від 03.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 15.09.2025 за № 56142/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН



UB  
Південне міжрегіональне управління Міністерства  
юстиції (м. Одеса)  
№1791/13.4-06 від 09.10.2025  
КЕП: Дудін Т. М.  
3FAA9288358EC0030400000030013B002282E000

**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

07.10.2025

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 (головою на засіданні), Л. Гаценко, Н. Мазур, Р. Корнюка, А. Литвин (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Попової Валентини Іванівни (далі – Скаржниця) від 03.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 15.09.2025 за № 56142/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 27.08.2025 № 80553978 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Пудло Вікторією Олегівною (далі – державний реєстратор Пудло В.О.),

з вимогою визнати протиправним, скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Пудло В.О. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 01.08.2025 № 68207265.

**РЕКОМЕНДУЄ:**

Відмовити у задоволенні скарги Попової Валентини Іванівни від 03.09.2025, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 15.09.2025 за № 56142/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 27.08.2025 № 80553978, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Пудло Вікторією Олегівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

**Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 27.08.2025 № 80553978, прийняте державним реєстратором Пудло В.О.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, так як подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

3. Законодавством на державного реєстратора покладено обов'язок щодо

перевірки документів на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

4. 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, державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом направлення запитів до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

5. Колегією встановлено, що 05.08.2025 державним реєстратором Пудло В.О. направлено запит (вих. № 01.1-19/1097) з метою актуалізації інформації щодо реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна.

Згідно листа Кременської міської військової адміністрації, надісланого у відповідь на запит, архівні справи залишилися на непідконтрольній території і на даний час немає технічної можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

6. Пунктом 8 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

7. Таким чином, оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Пудло В.О. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

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

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 27.08.2025 № 80553978, прийняте державним реєстратором Пудло В.О.

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

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржниця просить визнати його протиправним, скасувати та зобов'язати державного реєстратора Пудло В.О. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 01.08.2025 № 68207265.

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

01.08.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 68207265, подану Скаржницею з метою набуття права власності на квартиру № 41, розташовану за адресою: Луганська обл., Сіверськодоонецький р-н, м. Кременна, вул. Шевченка, буд. 27 (далі – квартира).

До заяви долучено:

- реєстраційне посвідчення від 10.12.1992 б/н, видане Лисичанським міжрайонним бюро технічної інвентаризації;

- технічний паспорт б/н, виданий Лисичанським міжрайонним бюро технічної

інвентаризації.

05.08.2025 державним реєстратором Пудло В.О. за індексними №№ 438279478, 438279698 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 05.08.2025 державним реєстратором Пудло В.О. направлено запит (вих. № 01.1-19/1097) з проханням надати наступну інформацію:

1) чи маються в архівах КП «БТІ», на паперових носіях відомості про реєстрацію прав власності (за ким та на підставі чого була проведена державна реєстрація) на об'єкт нерухомого майна, а саме: квартиру/житловий будинок, що розташований(а) за адресою: Луганська обл., Сіверськодонецький р-н, м. Кременна, вул. Шевченка, буд. 27, кв. 41;

2) технічний опис та схематичний план на зазначений на об'єкт нерухомого майна;

3) про наявність/відсутність самочинного будівництва або переобладнання та про наявність/відсутність в архівній справі відомостей, що унеможливають проведення реєстрації права власності, а саме: обтяжень, заборон, арештів.

Того ж дня, у відповідності до статті 23 Закону, державним реєстратором Пудло В.О. 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.

18.08.2025 державним реєстратором отримано лист Кременської міської військової адміністрації Сіверськодонецького району Луганської області № 01-21/2568 в якому зазначено, що Кременська громада тимчасово окупована, архівні справи залишилися на непідконтрольній території і на даний час не має технічної можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

У зв'язку з відсутністю інформації щодо реєстрації права власності на квартиру до 01.01.2013 за Поповою В.І. та не отримавши відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав, 27.08.2025 державним реєстратором Пудло В.О. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80553978.

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.

Державний реєстратор – це посадова особа, яка наділена певними владними повноваженнями з метою реалізації функцій держави. Він діє від імені держави в межах та спосіб, визначений виключно законодавством України.

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, зокрема, наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Відповідно до 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.

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.

Міністерством юстиції України (лист від 18.07.2023 № 94000/101149-9-23/8.4.1) роз'яснено, що державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 01.01.2013 шляхом направлення відповідних запитів. Наведені правові норми є обов'язковими, винятків щодо їх застосування чинним законодавством не передбачено.

5. Колегією встановлено, що 05.08.2025 державним реєстратором Пудло В.О. направлено запит (вих. № 01.1-19/1097) з метою актуалізації інформації щодо

реєстрації права власності на квартиру до 01.01.2013.

18.08.2025 державним реєстратором отримано лист Кременської міської військової адміністрації Сіверськодонецького району Луганської області № 01-21/2568 в якому зазначено, що у зв'язку з тимчасовою окупацією Кременської громади, архівні справи залишились на непідконтрольній території і немає технічної можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

Пунктом 8 частини першої статті 24 Закону передбачено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху (в тому числі неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013) державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

6. Колегія зазначає, що Верховною Радою України розглянуто в першому читанні проект постанови про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до Закону щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації. Законопроект спрямований на запровадження механізму державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 (тобто реєстрацію права власності здійснено БТІ з використанням паперових носіїв інформації), без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив.

Наразі комітетом Верховної Ради України з питань правової політики здійснюється доопрацювання зазначеного законопроекту з урахуванням поправок і пропозицій суб'єктів права законодавчої ініціативи.

7. 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 18.09.2025) 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 Скаржниці та Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області.

Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку № 1128 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 № 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) пояснень від заінтересованих осіб не надходило.

8. 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 Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

9. Згідно абзацу третього частини шостої статті 37 Закону територіальний орган Міністерства юстиції України за результатами розгляду скарги приймає мотивоване рішення про відмову в задоволенні скарги, якщо оскаржуване рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

10. Отже, в задоволенні скарги слід відмовити.

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

**Підписи членів Колегії:**

|  |  |                            |
|--|--|----------------------------|
| Головуюча на засіданні<br>К. Селіванова<br>Підписано КЕП | Л. Гаценко<br>Підписано КЕП                    | Р. Корнюк<br>Підписано КЕП |
| Н. Мазур<br>Підписано КЕП                                | Секретар Колегії<br>А. Литвин<br>Підписано КЕП |                            |



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№118186/06.7-10 від 08.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Корнюк Р. В.  
3FAA9288358EC0030400  
0000EB4138001FF4CA00



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№118186/06.7-10 від 08.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Мазур Н. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000D4C3360026D3E400



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ  
МІНІСТЕРСТВА  
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)  
№118186/06.7-10 від 08.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Селіванова К. В.  
382367105294AF970400  
0000696A4201F11C4203



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№118186/06.7-10 від 08.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Литвин А. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000C7AD3500938EDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№118186/06.7-10 від 08.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Гаценко Л. В.  
3FAA9288358EC0030400  
000080A935002B8EDC00