



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

НАКАЗ

від \_\_\_\_\_ 20 \_\_ р.

Дніпро

№ \_\_\_\_\_

**Про задоволення скарги**

Відповідно до абзацу другого частини шостої, пунктів 1 та 3 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

**НАКАЗУЮ:**

1. Скаргу Гущина Олександра Володимировича, подану представником Долговим Володимиром Михайловичем, від 05.09.2025, що зареєстрована у Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.09.2025 за вх. № Д-5248-06.7, задовольнити частково.

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 № 80656365 від 03.09.2025, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області Дереклеєвою Тетяною Вікторівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області Дереклеєву Тетяну Вікторівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68450544 від 18.08.2025 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. У задоволенні інших вимог – відмовити.

5. 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).

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 Гущина Олександра Володимировича, поданої представником Долговим Володимиром Михайловичем, від 05.09.2025, що зареєстрована у Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.09.2025 за вх. № Д-5248-06.7.

**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 (головою на засіданні), А. Литвин, Р. Русакова, Н. Мазур, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Гущина Олександра Володимировича (далі – Скаржник), подану представником Долговим Володимиром Михайловичем, від 05.09.2025, що зареєстрована у Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.09.2025 за вх. № Д-5248-06.7 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80656365 від 03.09.2025 (далі – оскаржуване рішення) прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області Дереклеєвою Тетяною Вікторівною (далі – державний реєстратор Дереклеєва Т.В.) щодо земельної ділянки з кадастровим № 5123783500:01:001:1355 (далі – ОНМ, земельна ділянка № 1355),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Дереклеєву Т.В. усунути допущене нею порушення; тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Дереклеєвій Т.В. до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

**РЕКОМЕНДУЄ:**

1. Скаргу Гущина Олександра Володимировича, подану представником Долговим Володимиром Михайловичем, від 05.09.2025, що зареєстрована у Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.09.2025 за вх. № Д-5248-06.7, задовольнити частково.

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 № 80656365 від 03.09.2025, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області Дереклеєвою Тетяною Вікторівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області Дереклеєву Тетяну Вікторівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68450544 від 18.08.2025 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. В задоволенні інших вимог – відмовити.

**Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій, прийняте державним реєстратором Дереклеєвою Т.В. на підставі встановленої наявності

суперечностей між відомостями про власника ОНМ, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та відомостями судових рішень, доданих до заяви про державну реєстрацію прав.

2. Скаржник вважає, що оскаржуване рішення є протиправним, оскільки, на його думку, його право власності на земельну ділянку № 1355 підтверджується рішеннями суду, які набрали законної сили та є обов'язковими для виконання.

3. Колегією не встановлено суперечностей між заявленими та зареєстрованими правами, оскільки інформація про речові права в Державному реєстрі прав відповідає інформації в поданих документах, а державним реєстратором Дереклеєвою Т.В. під час розгляду заяви від 18.08.2025 № 68450544 неналежно здійснена перевірка документів на наявність підстав для відмови в державній реєстрації прав.

4. На підставі вищезазначеного, Колегія дійшла висновку, що скаргу слід задовольнити.

### **Мотиви рішення у розширеному викладенні:**

1. Скаржник в скарзі зазначає, що він є власником земельної ділянки № 1355 на підставі рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 16.07.2020 у справі № 509/3390/16-ц та додаткового рішення до нього від 25.11.2024, яке набрало законної сили 29.07.2025 постановою Одеського апеляційного суду, якими вирішено, зокрема, визнати за Гуциним Олександром Володимировичем в порядку спадкування за законом право власності на майно після смерті Гуциної Л.О. на земельну ділянку № 1355.

2. Оскаржуваним рішенням державним реєстратором Дереклеєвою Т.В. відмовлено у державній реєстрації права власності за Скаржником, у зв'язку з наявними суперечностями між відомостями зазначеними в рішенні Овідіопольського районного суду Одеської області від 16.07.2020 у справі № 509/3390/16-ц, яким вирішено, зокрема, витребувати у Саввіч Жанни Вікторівни земельну ділянку № 1355 на користь Гуцина Олександра Володимировича та відомостями Державного реєстру прав, відповідно до яких, право власності на земельну ділянку № 1355 зареєстровано за іншою особою.

3. Скаржник вважає оскаржуване рішення протиправним та вимагає його скасувати, зобов'язавши державного реєстратора Дереклеєву Т.В. усунути допущені нею порушення та тимчасово блокувати доступ державному реєстратору Дереклеєвій Т.В. до Державного реєстру прав.

4. З відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що 18.08.2025 представником Гуцина Олександра Володимировича - Долговим Володимиром Михайловичем до Юридичного департаменту Одеської міської ради Одеської області подано заяву про державну реєстрацію права власності за № 68450544 на земельну ділянку з кадастровим номером: 5123783500:01:001:1355, до якої додано наступні документи:

- довіреність № 4 від 21.01.2021, посвідчену приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Зезик В.А.;

- рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 16.07.2020 у справі № 509/3390/16-ц;

- постанову Одеського апеляційного суду від 21.12.2023 у справі № 509/3390/16-ц;

- додаткове рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 25.11.2024 у справі № 509/3390/16-ц;

- постанову Одеського апеляційного суду від 29.07.2025 у справі № 509/3390/16-ц;

5. Також, Колегію встановлено, що станом на дату подачі заяви право власності на земельну ділянку № 1355 на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом № 1783 від 26.10.2022, посвідченого приватним нотаріусом Одеського міського

нотаріального округу Ланіною В.І. зареєстровано за Саввіч Вікторією Віталіївною, яка є спадкоємицею Саввіч Жанни Вікторівни.

6. Згідно пункту 1 частини першої статті 3 Закону однією з основних засад державної реєстрації прав є, зокрема, гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження.

Згідно частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор встановлює, зокрема, відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Пунктом 4 частини першої статті 18 Закону визначено, що 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.

Частиною п'ятою статті 24 Закону заборонено відмовляти в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених частиною першою цієї статті.

7. Відповідно до пункту 9 частини першої статті 27 Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Статтею 129<sup>1</sup> Конституції України встановлено, що суд ухвалює рішення іменем України. Судове рішення є обов'язковим до виконання. Держава забезпечує виконання судового рішення у визначеному законом порядку. Контроль за виконанням судового рішення здійснює суд.

Відповідно до частин першої, другої статті 55 Конституції України права і свободи людини і громадянина захищаються судом. Кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб.

Статтею 13 Закону України «Про судоустрій і статус суддів» встановлено, що судові рішення, що набрали законної сили, є обов'язковими до виконання всіма органами державної влади, органами місцевого самоврядування, їх посадовими та службовими особами, фізичними і юридичними особами та їх об'єднаннями на всій території України. Обов'язковість урахування (преюдиційність) судових рішень для інших судів визначається законом.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи не можуть приймати рішення, які скасовують судові рішення або зупиняють їх виконання.

Конституційний Суд України неодноразово наголошував, що виконання судового рішення є невід'ємною складовою права кожного на судовий захист і охоплює, зокрема, визначений у законі комплекс дій, спрямованих на захист і поновлення порушених прав, свобод, законних інтересів фізичних та юридичних осіб, суспільства, держави.

Колегія зауважує, що 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. Державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав, керується загальним, спеціальним законодавством, практикою

Верховного Суду та приймає відповідне рішення за результатом розгляду заяви у сфері державної реєстрації прав.

Статтею 1216 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) визначено, що спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Статтею 1218 ЦКУ передбачено, що до складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті.

8. Колегією встановлено, що рішенням Овідіопольського районного суду Одеської області від 16.07.2020 у справі № 509/3390/16-ц витребувано, зокрема, земельну ділянку № 1355, у Саввіч Жанни Вікторівни на користь Гущина Олександра Володимировича.

Відповідне рішення було залишено без змін постановою Одеського апеляційного суду від 21.12.2023 та постановою Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 03.07.2024.

25.11.2024 Овідіопольським районним судом Одеської області винесено додаткове рішення, яким **визнано за Гуциним Олександром Володимировичем**, в порядку спадкування за законом, **право власності на майно після смерті Гущиної Людмили Олександрівни**, зокрема, **на земельну ділянку № 1355**. В судовому засіданні, зокрема, розглядалось питання, що рішенням Овідіопольського районного суду Одеської області від 16.07.2020 не було розглянуто всіх позовних вимог, заявлених Гуциним Олександром Володимировичем в первинній позовній заяві, а саме: позовну вимогу щодо визнання за Гуциним Олександром Володимировичем права власності на спірні земельні ділянки в порядку спадкування.

Відповідне додаткове рішення залишено без змін постановою Одеського апеляційного суду від 29.07.2025.

Статтею 27 Закону визначено, що державна реєстрація прав проводиться на підставі судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Отже, Колегією встановлено, що судовим рішенням визнано право власності на земельну ділянку № 1355 за Скаржником.

У зв'язку з вищевикладеним, Колегією не встановлено суперечностей між заявленими та зареєстрованими правами в Державному реєстрі прав.

9. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 Порядку за 15 днів (дата публікації оголошення 09.09.2025) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та додатково повідомлено зазначену інформацію представнику Скаржника та державному реєстратору Дереклеєвій Т.В. (засобами електронної пошти).

10. Крім цього, 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).

11. 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. Так, після повідомлення заінтересованих осіб про розгляд скарги до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції

(м. Одеса) надійшли пояснення державного реєстратора Дереклеєвої Т.В за вх. 58943/06.7-10.

02.10.2025 Колегією, під час розгляду скарги, встановлено необхідність додаткового вивчення матеріалів скарги, копій документів доданих до неї та прийнято рішення про продовження строку її розгляду до сорока п'яти днів, про що повідомлено представника Скаржника листом від 02.10.2025 за № 41619/06.7-10.

12. 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 з тим, що оскаржуване рішення прийнято з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню, шляхом:

- визнання прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону та анулювання оскаржуваного рішення, прийнятого державним реєстратором Дереклеєвою Т.В:

- зобов'язання державного реєстратора Дереклеєву Т.В. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68450544 від 18.08.2025 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

В задоволенні інших вимог – відмовити.

### Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

### Підписи членів Колегії:

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



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№120036/06.7-10 від 14.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Русаков Р. В.  
3FAA9288358EC0030400  
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№120036/06.7-10 від 14.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Мазур Н. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000D4C3360026D3E400



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ  
МІНІСТЕРСТВА  
ІЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)  
№120036/06.7-10 від 14.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Селіванова К. В.  
382367105294AF970400  
0000696A4201F11C4203



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№120036/06.7-10 від 14.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Литвин А. І.  
3FAA9288358EC0030400  
0000C7AD3500938EDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО (М.  
ОДЕСА)  
№120036/06.7-10 від 14.10.2025  
КЕП (Підписання проєкту):  
Сафонова Т. Р.  
3FAA9288358EC0030400  
0000CD7938003588CE00