



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 Тіщенко Світлани Олександрівни від 04.09.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) за № 54155/06.7-15 від 04.09.2025, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80559517 від 27.08.2025, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем, відповідає 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).

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 30.09.2025 за результатами розгляду скарги Тіщенко С.О. від 04.09.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 04.09.2025 за вх. № 54155/06.7-15.

Начальник

Тимофій ДУДІН



УВ
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№1728/13.4-06 від 01.10.2025
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

30.09.2025

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 (головою на засіданні), Л. Гаценко, Ю. Мельниченко, Р. Русакова, Т. Сафонові (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Тіщенко Світлани Олександрівни від 04.09.2025 (далі – Скаржниця), зареєстровану в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) за № 54155/06.7-15 від 04.09.2025 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80559517 від 27.08.2025 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем (далі – державний реєстратор Зубко В.Ю.),

з вимогою анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Зубка В.Ю. усунути порушення.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Тіщенко Світлани Олександрівни від 04.09.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) за № 54155/06.7-15 від 04.09.2025, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80559517 від 27.08.2025, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Зі змісту скарги вбачається, що Скаржниця не погоджується із оскаржуваним рішенням, просить анулювати його та зобов'язати державного реєстратора Зубка В.Ю. усунути порушення.

2. Державним реєстратором Зубком В.Ю. під час розгляду заяви Скаржниці було встановлено наявність зареєстрованих за адресою «будинок 12 по вулиці Вініченка Кирила (Громова) в Краматорському районі Донецької області» квартир в багатоквартирному будинку, у зв'язку із чим ним було прийнято оскаржуване рішення на підставі наявності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами.

3. Колегією встановлено, що відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» адресою об'єкта нерухомого майна є унікальна структурована сукупність реквізитів, що використовуються для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості.

Адреса житлового будинку, зазначена в заяві Скаржниці, не є унікальною, оскільки вона є частиною структури такої ж адреси квартир в житловому будинку, права власності на які вже зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

4. Відповідно до п. 1 ч. 3 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових

прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) державний реєстратор встановлює 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, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

5. Згідно із п. 5 ч. 1 ст. 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав є наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Колегією встановлено, що заявлені за заявою Скаржниці права на будинок 12 по вулиці Вініченка Кирила (Громова) в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області суперечать вже зареєстрованим речовим правам на квартири в будинку 12 по вулиці Вініченка Кирила (Громова) в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області.

6. У зв'язку з цим, оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав, отже в задоволенні скарги слід відмовити.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Зі змісту скарги вбачається, що Скаржниця не погоджується із оскаржуваним рішенням, вважає, що суперечності між заявленою за її заявою адресою будинку та вже зареєстрованими правами на будинок із тією ж адресою відсутні у зв'язку із тим, що нею заявлені права на житловий будинок з надвірними будівлями, в той час, як зареєстровані права стосуються квартир в багатоквартирному будинку, а також посилається на ст. 3 Закону згідно якої речові права на нерухоме майно, зареєстровані до 01.01.2013, визнаються дійсними, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Скаржниця просить анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Зубка В.Ю. усунути порушення.

2. Оглядом відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено наступне.

Тіщенко Світланою Олександрівною подано заяву про державну реєстрацію прав № 68529015 від 22.08.2025 щодо набуття права власності на закінчений будівництвом об'єкт – житловий будинок, що знаходиться за адресою: Донецька обл., Краматорський р-н, м. Костянтинівка, вул. Вініченка Кирила, буд. 12.

До зазначеної заяви Скаржницею додано, зокрема:

- договір купівлі-продажу, посвідчений державним нотаріусом Костянтинівської державної нотаріальної контори 09.08.2000 за р. № 1-1374 (далі – договір купівлі-продажу);

- довідку Комунального підприємства «Костянтинівське міське бюро технічної інвентаризації Костянтинівської міської ради» № 993 від 05.08.2025 (далі – довідка БТІ).

Державним реєстратором Зубком В.Ю. сформовано відомості з Державного реєстру прав № 441098764 від 27.08.2025 за адресою Донецька обл., Краматорський р-н, м. Костянтинівка, вул. Вініченка Кирила, буд. 12 та встановлено наявність зареєстрованих в Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно квартир в багатоквартирному будинку за зазначеною адресою.

За результатом розгляду заяви № 68529015 від 22.08.2025 державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято оскаржуване рішення на підставі наявності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Оскаржуване рішення державний реєстратор Зубко В.Ю. обґрунтовує тим, що в Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно за заявленою

адресою вже зареєстровано квартири в багатоквартирному будинку.

3.3 тексту договору купівлі-продажу вбачається, що Тіщенко Світлана Олександрівна набула права власності на житловий будинок з надвірними будівлями № 12 по вулиці Громова в місті Костянтинівка, що знаходиться на приватизованій земельній ділянці, площею 0,1 га.

На договорі купівлі-продажу наявний реєстраційний напис «Костянтинівського бюро технічної інвентаризації» про реєстрацію права власності Тіщенко С.О. на домоволодіння 12 по вулиці Громова в місті Костянтинівка в реєстровій книзі № 11195 кн.26 від 21.08.2000.

З тексту довідки БТІ вбачається, що право власності на житловий будинок № 12 по вулиці Вінченка Кирила (колишня назва – вулиця Громова) в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області (далі – житловий будинок) зареєстровано за Тіщенко С.О. на підставі договору купівлі-продажу, запис про що міститься в реєстровій книзі № 26 за р. № 11195.

Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

4. Стосовно посилання скаргниці на відсутність суперечностей між заявленими правами та вже зареєстрованими у зв'язку із тим, що право заявлено на житловий будинок із надвірними будівлями, в той час, як зареєстровані права стосуються квартир в багатоквартирному будинку слід зазначити наступне.

Відповідно до ст.ст. 380 та 382 Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного у ній проживання.

Квартирою є ізольоване помешкання в житловому будинку, призначене та придатне для постійного у ньому проживання.

Відповідно до ст. 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» адресою об'єкта нерухомого майна (далі – адреса) є унікальна структурована сукупність реквізитів, що використовуються для ідентифікації об'єкта та визначення місця його розташування на місцевості.

Адреса присвоюється об'єктам будівництва, будинкам, будівлям, спорудам, квартирам, гаражним боксам, машиномісцям, іншим житловим та нежитловим приміщенням, які є самостійними об'єктами нерухомого майна.

Державним реєстратором Зубком В.Ю. здійснено пошук в базі даних заяв Державного реєстру прав за адресою Донецька обл., Краматорський р-н, м. Костянтинівка, вул. Вінченка Кирила, буд. 12 та встановлено наявність зареєстрованої заяви Скаргниці № 68529015 від 22.08.2025, а також заяву № 68568245 від 26.08.2025 про державну реєстрацію набуття права власності на квартиру 16 в будинку 12 по вулиці Вінченка Кирила в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області.

Отже, адреса житлового будинку, зазначена в заяві № 68529015 від 22.08.2025, не є унікальною, оскільки вона є частиною структури такої ж адреси квартир в житловому будинку, права власності на які вже зареєстровано в Державному реєстрі прав та Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Таким чином можлива наявність дублювання адреси існуючих об'єктів.

5. Питання дублювання адрес об'єктів нерухомого майна врегульовано п. 50 Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна (далі – Порядок присвоєння адрес), затвердженого постановою Кабінету Міністрів від 07.07.2021 № 960, яким передбачено, що у випадку виявлення дублювання адрес існуючих об'єктів здійснюється упорядкування нумерації об'єктів нерухомого майна. В свою чергу, відповідно до ст. 26³ Закону України «Про регулювання містобудівної

діяльності» упорядкування нумерації об'єктів нерухомого майна у визначених цим Законом випадках та в інших випадках, встановлених Кабінетом Міністрів України в Порядку присвоєння адрес є підставою для зміни адреси щодо закінченого будівництвом об'єкта.

6. Згідно із п. 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, до Державного реєстру прав про закінчений будівництвом об'єкт вносяться відомості про адресу об'єкта нерухомого майна.

Відповідно до п. 1 ч. 3 ст. 10 Закону державний реєстратор встановлює 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, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Колегією встановлено, що заявлені за заявою № 68529015 від 22.08.2025 права на будинок 12 по вулиці Вініченка Кирила (колишня назва – вулиця Громова) в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області суперечать вже зареєстрованим речовим права на квартири в будинку 12 по вулиці Вініченка Кирила (колишня назва – вулиця Громова) в місті Костянтинівка Краматорського району Донецької області.

Згідно із п. 5 ч. 1 ст. 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав є наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

7. Враховуючи вищезазначене, Колегія дійшла висновку, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 80559517 від 27.08.2025, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

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 розгляду скарг), не менше ніж 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 Колегії та розгляду даної скарги. Також, зазначену інформацію додатково повідомлено засобами електронної пошти Скаржнику та Державному реєстратору.

Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку розгляду скарг 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 розгляду скарг передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

Відповідно до п. 13 Порядку розгляду скарг 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) шляхом прийняття Мін'юстом чи відповідним

територіальним органом рішень, передбачених законом.

9. 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 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	Ю. Мельниченко Підписано КЕП
Р. Русаков Підписано КЕП	Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП	



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№114069/06.7-10 від 01.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№114069/06.7-10 від 01.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Мельниченко Ю. А.
3FAA9288358EC0030400
000083A935006D8EDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ІЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№114069/06.7-10 від 01.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№114069/06.7-10 від 01.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№114069/06.7-10 від 01.10.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Гаценко Л. В.
3FAA9288358EC0030400
000080A935002B8EDC00