



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, пункту 4 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Мартинової Тетяни Олександрівни від 09.10.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.10.2025 за № 62313/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни, пов'язані з наданням виписки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) за індексним номером 443558473 від 15.09.2025, такими, що не відповідають вимогам статей 3 та 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3. Тимчасово блокувати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни строком на 14 календарних днів.

4. Виконання пункту 3 наказу покласти на Державне підприємство «Національні інформаційні системи».

5. 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 30.10.2025 за результатами розгляду скарги Мартинової Тетяни Олександрівни від 09.10.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.10.2025 за № 62313/06.7-10.

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

30.10.2025

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: Н. Щєбликіної (головуючої на засіданні), Л. Гаценко, Р. Русакова, Ю. Мельниченка, А. Литвин, Т. Сафонові (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Мартинової Тетяни Олександрівни (далі – Скаржниця) від 09.10.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.10.2025 за № 62313/06.7-10 (далі – скарга),

на дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни (далі -державний реєстратор Шерстюк В.Д.), пов'язані з наданням виписки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно,

з вимогою визнати протиправними (такими, що не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав) дії державного реєстратора Шерстюк В.Д., поновити законні права та інтереси, порушені діями державного реєстратора Шерстюк В.Д., зобов'язавши державного реєстратора видати виписку з ДРРП за запитуваними параметрами,

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Мартинової Тетяни Олександрівни від 09.09.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.10.2025 за № 62313/06.7-10 задовольнити частково.

2. Визнати дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни, пов'язані з наданням виписки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) за індексним номером 443558473 від 15.09.2025, такими, що не відповідають вимогам статей 3 та 32 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

3. Тимчасово блокувати доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимирі Дмитрівні строком на 14 календарних днів.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця звернулась до державного реєстратора Шерстюк В.Д. з метою отримання інформації про всіх осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) стосовно земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150, однак надана виписка з Державного реєстру прав не містить у повному обсязі запитуваної інформації.

2. Скаржниця не погоджується з діями державного реєстратора, просить визнати їх протиправними, поновити її права та зобов'язати державного реєстратора видати виписку з Державного реєстру прав за запитуваними параметрами.

3. На сьогодні, положеннями нормативно-правових актів, які регламентують

порядок функціонування Державного реєстру прав, визначено можливість отримання фізичними / юридичними особами, зокрема, інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права на нерухоме майно, обтяження таких прав, про осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав.

Колегією встановлено, що виписка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) № 443558473 від 15.09.2025 містить вичерпну інформацію щодо переліку осіб, які отримували інформацію з Державного реєстру прав щодо земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150.

4. Нормами чинного законодавства у сфері державної реєстрації прав передбачено, що отримання виписки з Державного реєстру прав можливе виключно:

- власником або іншим правоволодільцем - щодо інформації про осіб, які отримували відомості про належне їм майно;

- посадовою особою органу досудового розслідування - у межах кримінального провадження та відповідно до її процесуальних повноважень.

Колегією встановлено, що державний реєстратор Шерстюк В.Д. не мала законних підстав для видачі виписки з Державного реєстру прав особі, яка не належить до вищенаведеного кола осіб.

5. За таких обставин, Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця повідомляє, що рішенням Комінтернівського районного суду Одеської області від 03.12.2009 у справі № 2-2547/2009 за нею визнано право на спадкування після смерті її матері - Толокової Любові Семенівни, земельної ділянки площею 5,26 га сільськогосподарського призначення, розташованої на території Сербківської сільської ради Комінтернівського (нині - Одеського) району Одеської області.

Скаржниця повідомляє, що 15.09.2025 звернулась до державного реєстратора Шерстюк В.Д. з метою отримання інформації про всіх осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав стосовно земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150.

Однак, надана державним реєстратором Шерстюк В.Д. виписка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно № 443558473 не містить повних відомостей про всіх осіб, які отримували інформацію з Державного реєстру прав стосовно земельної ділянки з кадастровим номером 5122785500:01:001:0150.

Скаржниця також зазначає, що їй відомі інші випадки отримання третіми особами інформації з Державного реєстру прав щодо зазначеної земельної ділянки, однак, ці відомості не відображені у переліку, який міститься у виписці з Державного реєстру прав № 443558473.

У зв'язку з цим, Скаржниця вважає, що державним реєстратором Шерстюк В.Д. було допущено порушення під час надання інформації з Державного реєстру прав, а саме - неповне відображення відомостей про осіб, які отримували інформацію стосовно зазначеної земельної ділянки. Скаржниця просить визнати протиправними (такими, що не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав) дії державного реєстратора Шерстюк В.Д. Поновити законні права та інтереси, порушені діями державного реєстратора Шерстюк В.Д., зобов'язавши державного реєстратора видати, в рахунок вже сплаченої 15.09.2025 суми адміністративного збору, виписку з Державного реєстру прав за запитуваними параметрами.

2. З відомостей Державного реєстру прав та доданих до скарги документів Колегією встановлено наступне.

15.09.2025 державним реєстратором Шерстюк В.Д., у базі даних заяв Державного

реєстру прав, зареєстровано заяву Скаржниці про надання інформації з Державного реєстру прав № 68895135. Параметри запитованої інформації зазначено: виписка за об'єктом нерухомого майна: кадастровий номер земельної ділянки 5122785500:01:001:0150. Період надання інформації: з 11.06.2021 по 15.09.2025.

Державним реєстратором Шерстюк В.Д. здійснено пошук в Державному реєстрі прав за параметрами запити: кадастровий номер 5122785500:01:001:0150 та надано виписку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) щодо земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150. Інформацію сформовано з 11.06.2021 по 15.09.2025.

3. Відповідно до пункту 2 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі - Закон) Державний реєстр речових прав на нерухоме майно – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Інформація про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, що міститься у Державному реєстрі прав, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених цим Законом.

На сьогодні, отримання виписки з Державного реєстру прав здійснюється у порядку, визначеному статтею 32 Закону, якою передбачено отримання інформації:

- за заявою власника чи іншого правоволодільця – про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав;
- за запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв'язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні – про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам, та обтяження таких прав.

Так, в програмному забезпеченні Державного реєстру прав, для формування виписки, окрім заяви-підстави, використовуються наступні пошукові атрибути:

- період надання інформації;
- параметри: за суб'єктом (щодо фізичної чи юридичної особи) або за об'єктом (адресою / реєстраційним номером об'єкта / кадастровим номером тощо).

За заявою власника чи іншого правоволодільця державний реєстратор надає інформацію про осіб, які отримали відомості про зареєстровані права на нерухоме майно, що їм належить, та обтяження таких прав. Інформація з Державного реєстру прав не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Умови, підстави та процедуру надання інформації з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права, обтяження речових прав та про осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав (далі - користувачі інформації), права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури визначено нормами Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 26.06.2019 № 599) (далі – Порядок № 1127).

Так, нормами Порядку № 1127 передбачено, що інформація з Державного реєстру прав про користувачів інформації надається виключно у паперовій формі.

Інформація з Державного реєстру прав у паперовій формі надається на аркушах паперу форматом А4 (210 x 297 міліметрів) без використання спеціальних бланків, проставлення підпису надавачем інформації з Державного реєстру прав та/або печатки.

Інформація з Державного реєстру прав про користувачів інформації містить відомості про всіх осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав про зареєстровані речові права, обтяження речових прав (абзац перший пункту 6 Порядку № 1127).

Відповідно до частини 1 пункту 56 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141), відомості з Державного реєстру прав формуються у формі інформації з Державного реєстру прав про:

- зареєстровані речові права, обтяження речових прав;
- про осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав;
- документи реєстраційної справи.

Згідно з нормами Порядку № 1127 для отримання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі особа, яка бажає отримати таку інформацію, звертається до будь-якого надавача інформації з Державного реєстру прав.

Надання інформації з Державного реєстру прав у паперовій формі здійснюється надавачем інформації з Державного реєстру прав шляхом формування інформації з Державного реєстру прав залежно від зазначених особою, що звернулася за її отриманням, параметрів пошуку для її подальшого друку та видачі такій особі (абзац перший пункту 13 Порядку № 1127).

4. Щодо тверджень Скаржниці про те, що їй відомі інші випадки отримання третіми особами інформації з Державного реєстру прав щодо зазначеної земельної ділянки, однак ці відомості не відображені у переліку, який міститься у виписці № 443558473, Колегія зазначає наступне.

З метою всебічного та об'єктивного розгляду скарги, Колегією направлено запит до Державного підприємства «Національні інформаційні системи» (за вих. № 42975/06.7-18 від 13.10.2025) з проханням надати інформацію щодо порядку формування виписки з Державного реєстру прав та про можливі причини відсутні окремих осіб у сформованих відомостях за результатами пошуку.

До Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від Державного підприємства «Національні інформаційні системи» надійшла запитувана інформація за вх. № 64937/06.7-18 від 22.10.2025, проаналізувавши яку, Колегія дійшла наступних висновків.

Абзацом другим пункту 12 Порядку № 1127 встановлено, що під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини, а також Державного земельного кадастру, Реєстру аграрних нот та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.

На виписці відображаються відомості саме про тих користувачів, які здійснювали отримання інформації з Державного реєстру прав (за умови ідентифікації такої особи з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи): або в порядку безпосереднього доступу до нього (для посадових осіб державних органів, органів місцевого самоврядування чи інших визначених законом осіб, адвокатів та нотаріусів), або в електронній формі фізичними / юридичними особами через визначені законом електронні ресурси (Портал «ДІЯ» і тд.) чи на підставі договорів про надання сервісної послуги у формі прикладного програмного інтерфейсу ДРРП.

Однак, на виписку не потрапляють відомості, зокрема, про отримання (формування) державними реєстраторами інформації у процедурі проведення державної реєстрації (відомості за результатом пошуку, витяги); про користувачів ДРРП, які здійснювали пошуки відомостей без формування документа за результатом виконання таких пошукових запитів (простий, розширений пошук); про отримання відомостей в порядку інформаційної взаємодії ДРРП з іншими електронними інформаційними ресурсами та

системами (зокрема, з Державним земельним кадастром, Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва тощо).

Крім того, слід зазначити, що формування виписки здійснюється за принципом повного співпадіння усіх зазначених пошукових параметрів. Відповідно, якщо, наприклад, отримання певним авторизованим користувачем інформації з Державного реєстру прав (інформаційної довідки) здійснювалось за параметрами адреси об'єкта речових прав, то у разі формування виписки за кадастровим номером, на ній не будуть відображені відомості про таку інформаційну довідку.

Таким чином, зазначені Скаржницею випадки формування інформації з Державного реєстру прав були здійснені на вимогу пункту 12 Порядку № 1127 державними реєстраторами у процедурі проведення державної реєстрації та не можуть бути відображені у виписці з Державного реєстру прав.

Враховуючи вищевикладене, Колегією встановлено, що виписка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) № 443558473 від 15.09.2025 формується автоматично та містить вичерпну інформацію щодо переліку осіб, які отримували інформацію з Державного реєстру прав щодо земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150.

5. Водночас, Колегія звертає увагу, що стаття 32 Закону передбачає надання інформації про осіб, що отримували інформацію з Державного реєстру прав на підставі заяви власника або іншого правоволодільця.

Відповідно до відомостей Державного реєстру прав, Скаржниця не є власником/іншим правоволодільцем земельної ділянки з кадастровим № 5122785500:01:001:0150, а рішення Комінтернівського районного суду Одеської області від 03.12.2009 у справі № 2-2547/2009 не містить інформації про кадастровий номер земельної ділянки, що унеможлиблює її ідентифікацію.

Таким чином, враховуючи норми положень статті 32 Закону Колегія зазначає, що державний реєстратор не мав законних підстав для видачі виписки з Державного реєстру прав особі, яка не є власником або іншим правоволодільцем відповідного об'єкта нерухомого майна.

6. 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 14.10.2025) 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 Шерстюк В.Д.

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.

Після повідомлення сторін про розгляд скарги до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшло клопотання від державного реєстратора Шерстюк В.Д. про надання їй матеріалів скарги. Відповідь на яке надано

листом Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від 15.10.2025 за вих. № 43313/06.7-10. Після чого державним реєстратором Шерстюк В.Д. надіслано пояснення по суті скарги, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 20.10.2025 за вх. № 64473/06.7-10, які розглянуті на засіданні Колегії та долучені до матеріалів скарги.

7. Згідно 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)).

На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню шляхом: визнання дій державного реєстратора прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни, пов'язаних з наданням виписки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (власнику нерухомого майна) за індексним номером 443558473 від 15.09.2025, такими, що не відповідають вимогам статей 3 та 32 Закону, а також тимчасового блокування доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно державному реєстратору прав на нерухоме майно Юридичного департаменту Одеської міської ради Шерстюк Володимири Дмитрівни строком на 14 календарних днів.

Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:


Головуюча на засіданні Н. Щєбликіна Підписано КЕП	А. Литвин Підписано КЕП	Л. Гаценко Підписано КЕП
Р. Русаков Підписано КЕП	Ю. Мельниченко Підписано КЕП	Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Мельниченко Ю. А.
3FAA9288358EC0030400
000083A935006D8EDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Литвин А. І.
3FAA9288358EC0030400
0000C7AD3500938EDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№127905/06.7-10 від 03.11.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Гаценко Л. В.
3FAA9288358EC0030400
000080A935002B8EDC00