



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

Н А К А З

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

Про відмову у задоволенні скарг

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 скарг Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛІБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 21.11.2025 за № 72028/06.7-10 та 28.11.2025 за № 74002/06.7-10, у зв'язку з тим, що оскаржувані дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області Писанки Дмитра Сергійовича відповідають 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 17.12.2025 за результатами розгляду скарг Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛІБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 21.11.2025 за № 72028/06.7-10 та 28.11.2025 за № 74002/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН



УВ
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№2291/13.4-06 від 18.12.2025
КЕП: Дудін Т. М.
3FAA9288358EC003040000030013B002282E000

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

17.12.2025

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. Щебликіної (головоючою на засіданні), К. Селіванової, Р. Корнюка, Р. Русакова, М. Косенка, О. Ковіненко, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛБНА НИВА» (далі – Скаржник) від 19.11.2025, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 21.11.2025 за № 72028/06.7-10 та 28.11.2025 за № 74002/06.7-10 (далі – скарги),

на дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області Писанки Дмитра Сергійовича (далі – державний реєстратор Писанка Д.О.) щодо неприйняття відповідного рішення за заявою про державну реєстрацію прав від 11.02.2025 № 65162213,

з вимогою зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 11.02.2025 № 65162213, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду Одеської області від 17.03.2023 року у справі № 493/1450/22 та відмовити Приватному підприємству «ЛЕВЧИК» (далі – ПП «ЛЕВЧИК») в реєстрації права користування земельною ділянкою 2,7896 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0223 та/або скасувати реєстрацію заяви.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарг Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 21.11.2025 за № 72028/06.7-10 та 28.11.2025 за № 74002/06.7-10, у зв'язку з тим, що оскаржувані дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Яськівської сільської ради Одеського району Одеської області Писанки Дмитра Сергійовича відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник повідомив, що 10.11.2025 подав заяву № 69877382 до Відділу «Центр надання адміністративних послуг» Балтської міської ради Одеської області щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки, але отримав рішення від 14.11.2025 № 81858700 про розгляд заяви після прийняття рішення щодо раніше зареєстрованої заяви від 11.02.2025 за реєстраційним номером 65162213.

2. Скаржник просить зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяви від 11.02.2025 № 65162213, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду Одеської області від 17.03.2023 року у справі № 493/1450/22 та відмовити ПП «ЛЕВЧИК» в реєстрації права користування земельною ділянкою 2,7896 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0223 (далі – земельна ділянка) та/або скасувати реєстрацію заяви.

3. Законодавством передбачено, що державна реєстрація прав обов'язково включає перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр 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 першої статті 25 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) проведення реєстраційних дій зупиняється, зокрема, на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

4. Колегією встановлено, що 11.02.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву (рішення суду) № 65130665 про заборону вчинення реєстраційних дій щодо земельної ділянки на підставі ухвали Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі 493/218/25.

У зв'язку з наявністю зареєстрованої заборони вчинення реєстраційних дій щодо земельної ділянки, державним реєстратором Писанкою Д.С. прийнято рішення про зупинення реєстраційних дій від 12.02.2025 № 77210602 за заявою від 11.02.2025 № 65162213, поданою ПП «ЛЕВЧИК» з метою припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

5. Також, Колегією встановлено, що зареєстрована на підставі ухвали Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі 493/218/25 заборона вчинення реєстраційних дій щодо земельної ділянки, залишається чинною, оскільки відкрито апеляційне провадження.

6. Таким чином, оскаржувані дії державного реєстратора Писанки Д.С. відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник повідомив, що 10.11.2025 подав заяву № 69877382 до Відділу «Центр надання адміністративних послуг» Балтської міської ради Одеської області щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки, але отримав рішення про розгляд заяви після прийняття рішення щодо раніше зареєстрованої заяви від 14.11.2025 № 81858700.

Рішення було прийнято у зв'язку з тим, що під час розгляду заяви від 10.11.2025 державним реєстратором прав на нерухоме майно Відділу «Центр надання адміністративних послуг» Балтської міської ради Одеської області Димовською Наталією Сергіївною було встановлено наявність у базі даних заяв раніше зареєстрованої заяви від 11.02.2025 за реєстраційним номером 65162213.

2. Скаржник просить зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяви від 11.02.2025 № 65162213, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду Одеської області від 17.03.2023 року у справі № 493/1450/22 та відмовити ПП «Левчик» в реєстрації права користування земельною ділянкою 2,7896 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0223 та/або скасувати реєстрацію заяви.

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

11.02.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав (речове право, похідне від права власності) № 65162213, подану уповноваженою особою ПП «ЛЕВЧИК» Шаповалом Олександром Анатолійовичем з метою припинення права користування земельною ділянкою з кадастровим номером 5120685000:01:002:0223 для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

12.02.2025 державним реєстратором Писанкою Д.С. за індексним № 413019306 сформовано результати пошуку відомостей із бази даних про реєстрацію заяв та запитів Державного реєстру речових прав та встановлено наявність зареєстрованого у базі даних заяв за № 65130665 судового рішення щодо заборони вчинення реєстраційних дій.

У зв'язку з чим, в порядку статті 25 Закону, 12.02.2025 державним реєстратором Писанкою Д.С. прийнято рішення про зупинення реєстраційних дій № 77210602.

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.

Згідно частини третьої статті 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.

Відповідальність за достовірність даних, що містяться в документах, поданих для державної реєстрації прав, несе заявник, якщо інше не встановлено судом (частина друга статті 22 Закону).

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.

Проведення реєстраційних дій зупиняється, зокрема, на підставі судового рішення про заборону вчинення реєстраційних дій, що набрало законної сили.

Згідно частини третьої статті 25 Закону державний реєстратор приймає рішення про відновлення реєстраційних дій на підставі судового рішення про скасування судового рішення, що було підставою для прийняття рішення про зупинення проведення реєстраційних дій та/або судового рішення про скасування заборони вчинення реєстраційних дій, або на підставі заяви власника об'єкта нерухомого майна про відкликання власної заяви про заборону вчинення реєстраційних дій, зареєстрованих у Державному реєстрі прав.

5. Колегією встановлено, що у базі даних заяв Державного реєстру прав за № 65130665 зареєстровано судові рішення щодо заборони вчинення реєстраційних дій, а саме: ухвалу Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі № 493/218/25.

Ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі № 493/218/25 вирішено заборонити органам державної реєстрації прав на нерухоме майно, державним реєстраторам прав на нерухоме майно, державним реєстраторам органів місцевого самоврядування, нотаріусам та будь-яким іншим особам, які виконують функції державного реєстратора прав на нерухоме майно, вчиняти реєстраційні дії щодо земельної ділянки площею 2,7896 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0223.

Також, Колегією встановлено, що 22.10.2025 на підставі рішення Балтського районного суду Одеської області від 17.09.2025 у справі 493/218/25 (провадження 2/493/336/25) в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву (рішення суду) № 69542552, подану Лісовим Олександром Сергійовичем, стосовно, зокрема, скасування

заходів забезпечення позову, застосованих ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025, після набрання рішенням суду законної сили.

В рішенні Балтського районного суду Одеської області від 17.09.2025 у справі 493/218/25 (провадження 2/493/336/25) зазначено, що рішення набирає законної сили після закінчення строку подання апеляційної скарги всіма учасниками справи, якщо апеляційну скаргу не було подано. У разі подання апеляційної скарги рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після повернення апеляційної скарги, відмови у відкритті чи закриття апеляційного провадження або прийняття постанови суду апеляційної інстанції за наслідками апеляційного перегляду.

З відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень Колегією встановлено, що ухвалою Одеського апеляційного суду від 05.12.2025 у справі 493/218/25 (провадження 22-ц/813/8154/25) було відкрито апеляційне провадження за апеляційною скаргою ПП «ЛЕВЧИК» від 20.10.2025.

Колегія наголошує, що відповідно до процесуального законодавства будь-які заходи забезпечення позову (провадження) зберігають свою дію до їх припинення або скасування.

У разі подання апеляційної скарги судові рішення, якщо його не скасовано, набирає законної сили після ухвалення рішення судом апеляційної інстанції.

Отже, рішення Балтського районного суду Одеської області від 17.09.2025 у справі 493/218/25 (провадження 2/493/336/25) стосовно скасування заходів забезпечення позову, застосованих ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025, не набрало законної сили та не встановлює підстав для відновлення розгляду заяви.

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 № 1128), не менше ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 01.12.2025) до дня засідання Колегії на офіційному вебсайті 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 Яськівській сільській раді Одеського району Одеської 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.

02.12.2025 за вх. № 74618/06.7-10 та 10.12.2025 за вх. № 76880/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення Скаржника, які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

04.12.2025 за вх. № 75545/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення державного реєстратора Писанки Д.С., які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

Розгляд скарг від 19.11.2025, що зареєстровані в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 21.11.2025 за № 72028/06.7-10 та 28.11.2025 за № 74002/06.7-10 було об'єднано.

7. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарг, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарг Колегія дійшла висновку, що оскаржувані дії відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

8. 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.

9. Отже, в задоволенні скарг слід відмовити.


Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».


Підписи членів Колегії:


Головуюча на засіданні Н. Щєбликіна Підписано КЕП	К. Селіванова Підписано КЕП	Р. Корнюк Підписано КЕП
Р. Русаков Підписано КЕП	М. Косенко Підписано КЕП	О. Ковіненко Підписано КЕП
Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП		

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Селіванова К. В.
382367105294AF970400
0000696A4201F11C4203

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Ковіненко О. О.
3FAA9288358EC0030400
000034763A009A0CDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Корнюк Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000EB4138001FF4CA00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№145674/06.7-10 від 17.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Косенко М. Л.
3FAA9288358EC0030400
000042FD36003A4EE600