



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 Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛІБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 27.11.2025 за № 73695/06.7-10, у зв'язку з тим, що оскаржувані дії державного реєстратора прав на нерухоме майно Ясківської 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 22.12.2025 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛІБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 27.11.2025 за № 73695/06.7-10.

В.о. начальника

Інна ФІРЦОВА



УВ
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№2326/13.4-06 від 23.12.2025
КЕП: Фірсова І. В.
3FAA9288358EC003040000092023100BF7BDF00

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

22.12.2025

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, Л. Гаценко, Р. Русакова, М. Косенка, О. Ковіненко, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛБНА НИВА» (далі – Скаржник) від 19.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 27.11.2025 за № 73695/06.7-10 (далі – скарга),

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 відповідних рішень за заявами про державну реєстрацію прав від 11.02.2025, поданими Приватним підприємством «ЛЕВЧИК» (далі – ПП «ЛЕВЧИК»),

з вимогою зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяв ПП «ЛЕВЧИК» чи його представника від 11.02.2025, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду Одеської області від 20.04.2023 року у справі № 493/1749/22 та відмовити ПП «ЛЕВЧИК» в реєстрації права користування земельною ділянкою 3,4461 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0118 та/або скасувати реєстрацію заяв.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «АГРОФІРМА ХЛБНА НИВА» від 19.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 27.11.2025 за № 73695/06.7-10, 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 № 69877498 до Відділу «Центр надання адміністративних послуг» Балтської міської ради Одеської області щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки, але отримав рішення про зупинення реєстраційних дій від 12.11.2025 № 81824937, прийняте у зв'язку з наявністю зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) судового рішення щодо заборони вчинення реєстраційних дій від 06.02.2025 у справі № 493/221/25, а також двох заяв про державну реєстрацію прав від 11.02.2025, поданих ПП «ЛЕВЧИК».

2. Скаржник просить зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяв ПП «ЛЕВЧИК» чи його представника від 11.02.2025, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду

Одеської області від 20.04.2023 року у справі № 493/1749/22 та відмовити ПП «ЛЕВЧИК» в реєстрації права користування земельною ділянкою 3,4461 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0118 (далі – земельна ділянка) та/або скасувати реєстрацію заяв.

3. Законодавством передбачено, 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 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) № 65130499 про заборону вчинення реєстраційних дій щодо земельної ділянки на підставі ухвали Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі 493/221/25.

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 № 77210576 за заявою від 11.02.2025 № 65162180, поданою ПП «ЛЕВЧИК» з метою припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також рішення про зупинення реєстраційних дій від 12.02.2025 № 77210592 за заявою від 11.02.2025 № 65162190, поданою ПП «ЛЕВЧИК» з метою набуття права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

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

Колегією встановлено, що в Державному реєстрі прав відсутнє зареєстроване судові рішення, яке набрало законної сили, стосовно скасування заходів забезпечення позову, застосованих ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі 493/221/25, а отже, підстави для відновлення реєстраційних дій у державного реєстратора Писанки Д.С. відсутні.

6. Таким чином, в задоволенні скарги слід відмовити.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник повідомив, що 10.11.2025 подав заяву № 69877498 до Відділу «Центр надання адміністративних послуг» Балтської міської ради Одеської області щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки, але отримав рішення про зупинення реєстраційних дій від 12.11.2025 № 81824937.

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 встановлено наявність у базі даних заяв Державного реєстру прав зареєстрованого судового рішення щодо заборони вчинення реєстраційних дій від 06.02.2025 у справі № 493/221/25, а також двох заяв про державну реєстрацію прав від 11.02.2025, поданих ПП «ЛЕВЧИК».

2. Скаржник просить зобов'язати державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав усунути допущені порушення під час розгляду заяв ПП «ЛЕВЧИК» чи його представника від 11.02.2025, а саме: врахувати рішення Балтського районного суду

Одеської області від 20.04.2023 року у справі № 493/1749/22 та відмовити ПП «ЛЕВЧИК» в реєстрації права користування земельною ділянкою 3,4461 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0118 та/або скасувати реєстрацію заяв.

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) № 65162180, подану уповноваженою особою ПП «ЛЕВЧИК» Шаповалом Олександром Анатолійовичем з метою припинення права користування земельною ділянкою з кадастровим номером 5120685000:01:002:0118 для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також заяву про державну реєстрацію прав (речове право, похідне від права власності) № 65162190, подану уповноваженою особою ПП «ЛЕВЧИК» Шаповалом Олександром Анатолійовичем з метою набуття права користування земельною ділянкою з кадастровим номером 5120685000:01:002:0118 для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

12.02.2025 державним реєстратором Писанкою Д.С. за індексними №№ 413019134, 413019249 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 № 65130499 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. прийняті рішення про зупинення реєстраційних дій №№ 77210576, 77210592.

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 № 65130499 зареєстровано судові рішення щодо заборони вчинення реєстраційних дій, а саме: ухвалу Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі № 493/221/25.

Ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі № 493/221/25 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 3,4461 га, кадастровий номер 5120685000:01:002:0118.

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

Колегією встановлено, що в Державному реєстрі прав відсутнє зареєстроване судові рішення, яке набрало законної сили, стосовно скасування заходів забезпечення позову, застосованих ухвалою Балтського районного суду Одеської області від 06.02.2025 у справі 493/221/25, а отже, підстави для відновлення реєстраційних дій у державного реєстратора Писанки Д.С. відсутні.

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 05.12.2025) 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.

10.12.2025 за вх. № 76743/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення Скаржника, які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

16.12.2025 за вх. № 77961/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення державного реєстратора Писанки Д.С., які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

7. 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 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 скарги 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
Л. Гаценко Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП	М. Косенко Підписано КЕП
О. Ковіненко Підписано КЕП	Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП	



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Корнюк Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000EB4138001FF4CA00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ІЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A42019BD91A05



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ІЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Щєбликіна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Гаценко Л. В.
3FAA9288358EC0030400
000080A935002B8EDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Ковіненко О. О.
3FAA9288358EC0030400
000034763A009A0CDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148043/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Косенко М. Л.
3FAA9288358EC0030400
000042FD36003A4EE600