



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 Васильєва Дмитра Петровича, що подана представником Васильєвою Людмилою Леонідівною від 03.12.2025 та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.12.2025 за № 76610/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 23.10.2025 № 81482639, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Криворізької міської ради Вербовською Катериною Василівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про прийняте рішення скажника.

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 29.12.2025 за результатами розгляду скарги Васильєва Дмитра Петровича, що подана представником Васильєвою Людмилою Леонідівною від 03.12.2025 та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.12.2025 за № 76610/06.7-10.

В.о. начальника

Ольга ЗАХАРОВА



УВ
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№2373/13.4-06 від 30.12.2025
КЕП: Захарова О. В.
382367105294AF970400000991A6800302A5103

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

29.12.2025

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: К. Селіванової (головуючої на засіданні), Р. Русакова, О. Ковіненко, М. Косенка, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Васильєва Дмитра Петровича (далі – Скаржник), що подана представником Васильєвою Людмилою Леонідівною від 03.12.2025 та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.12.2025 за № 76610/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 23.10.2025 № 81482639 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Криворізької міської ради Вербовською Катериною Василівною (далі – державний реєстратор Вербовська К.В.).

з вимогою визнати протиправним та скасувати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Вербовську К.В. провести державну реєстрацію прав.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Васильєва Дмитра Петровича, що подана представником Васильєвою Людмилою Леонідівною від 03.12.2025 та зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 09.12.2025 за № 76610/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 23.10.2025 № 81482639, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Криворізької міської ради Вербовською Катериною Василівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 23.10.2025 № 81482639, прийняте державним реєстратором Вербовською К.В.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржнику відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, так як не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, а саме неотримання відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 року.

3. Законодавством на державного реєстратора покладено обов'язок щодо перевірки документів на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та прийняття

відповідних рішень.

Під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом направлення запитів до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

4. Колегією встановлено, що 16.09.2025 державним реєстратором Вербовською К.В. направлено запит (вих. № 19/8/797) до Херсонської обласної ради, Каховської міської військової адміністрації Каховського району Херсонської області та Комунального підприємства «Каховське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради з метою отримання інформації щодо реєстрації прав власності на об'єкт нерухомо майна.

Згідно листа Херсонської обласної ради від 19.09.2025 № 01-17/600/830/1/07, надісланого у відповідь на запит, Каховська міська територіальна громада тимчасово окупована, архівні справи залишились на непідконтрольній території і немає можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

5. Законодавством передбачено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

6. Таким чином, оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Вербовською К.В. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав та в задоволенні скарги слід відмовити.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 23.10.2025 № 81482639, прийняте державним реєстратором Вербовською К.В.

2. Скаржник повідомляє, що подав заяву від 09.09.2025 за № 68785829 до Виконавчого комітету Криворізької міської ради щодо набуття права власності на квартиру, однак отримав відмову.

Скаржник просить визнати протиправним та скасувати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Вербовською К.В. провести державну реєстрацію прав.

3. З відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) та доданих до скарги документів, Колегією встановлено наступне.

09.09.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 68785829 (далі – заява), подану Скаржником до Виконавчого комітету Криворізької міської ради з метою набуття права власності на квартиру розташованої за адресою: Херсонська обл., Каховський р-н, м. Каховка, вул. Українських повстанців, буд. 3, квартира 26 (далі – квартира).

До заяви долучено договір дарування від 23.10.1995, посвідчений державним нотаріусом Каховської міської державної нотаріальної контори, зареєстрований в реєстрі за № 2-4090.

10.09.2025 за №№ 442940228, 442940351 та 15.09.2025 за №№ 443536441,

44353521, 443536641, державним реєстратором Вербовською К.В. сформовано результати пошуку відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна за параметрами запиту щодо адреси об'єкта нерухомого майна; ПБ суб'єктів речового права, реєстраційних номерів облікових карток платників податків та встановлено відсутність зареєстрованого права власності на квартиру в Державному реєстрі прав та його невід'ємній архівній складовій частині.

У зв'язку з чим, в порядку пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) 16.09.2025 державним реєстратором Вербовською К.В. направлено запит до Херсонської обласної ради, Каховської міської військової адміністрації Каховського району Херсонської області та Комунального підприємства «Каховське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради (вих. № 19/8/797) з метою отримання інформації щодо реєстрації прав власності на квартиру (копію відповідного запиту було розміщено у Державному реєстрі прав 16.09.2025).

У відповідності до статті 23 Закону, державним реєстратором Вербовською К.В. прийнято рішення про залишення заяви № 80840999 без руху, у зв'язку з неподанням заявником чи неотриманням державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013.

24.09.2025 державним реєстратором отримано лист Херсонської обласної ради від 19.09.2025 № 01-17/600/830/1/07 в якому зазначено, що Каховська міська територіальна громада тимчасово окупована, архівні справи залишились на непідконтрольній території і на даний час не має можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

У зв'язку з відсутністю інформації щодо реєстрації права власності на квартиру до 01.01.2013 за Васильєвим Д.П. та не отримавши відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав, 23.10.2025 державним реєстратором Вербовською К.В. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81482639.

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.

Частиною третьою статті 10 Закону на державного реєстратора покладено обов'язок встановлювати 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, наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 18 Закону 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.

До 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, які розташовані на земельних ділянках, проводилась реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в БТІ.

Згідно з частиною третьою статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

- 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;
- 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо), необхідну для такої реєстрації, у разі відсутності доступу до відповідних носіїв інформації, що містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом, та/або у разі, якщо відповідні документи не були подані заявником, крім випадків, коли державна реєстрація прав здійснюється у зв'язку із вчиненням нотаріальної дії та такі документи були надані у зв'язку з вчиненням такої дії.

Міністерством юстиції України (лист від 18.07.2023 № 94000/101149-9-23/8.4.1) роз'яснено, що державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 01.01.2013 шляхом направлення відповідних запитів. Наведені правові норми є обов'язковими, винятків щодо їх застосування чинним законодавством не передбачено.

5. Колегія наголошує, що направлення запиту до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 є ключовим фактором для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху і в подальшому рішення про державну реєстрацію прав або відмову в проведенні реєстраційних дій, залежно від отримання/неотримання відповіді від них.

Відповідно до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11.03.2025 за № 380/43786, Каховська міська територіальна громада є тимчасово окупованою Російською Федерацією з 24.02.2022.

В таких випадках, з метою отримання інформації про об'єкт нерухомого майна, державні реєстратори надсилають запити до міських (військових), районних (військових) адміністрацій та/або обласних державних адміністрацій.

6. Колегією встановлено, що 16.09.2025, державним реєстратором Вербовською К.В. направлено запит (вих. № 19/8/797) до Херсонської обласної ради, Каховської міської військової адміністрації Каховського району Херсонської області та Комунального підприємства «Каховське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради з метою актуалізації інформації щодо реєстрації права власності на квартиру до 01.01.2013.

24.09.2025 державним реєстратором отримано лист Херсонської обласної ради від 19.09.2025 № 01-17/600/830/1/07 (копію листа було розміщено в Державному реєстрі прав) в якому зазначено, що Каховська міська територіальна громада тимчасово окупована, архівні справи залишилися на непідконтрольній території і на даний час не має можливості надати відомості про об'єкт нерухомого майна, які необхідні для проведення державної реєстрації.

Пунктом 8 частини першої статті 24 Закону передбачено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху (в тому числі неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013) державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.

7. Колегія зазначає, Верховною Радою України розглянуто в першому читанні проект постанови про прийняття за основу проекту Закону України про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації від 19.12.2024 № 4172-ІХ. Законопроект спрямований на запровадження механізму державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013 (тобто реєстрацію права власності здійснено БТІ з використанням паперових носіїв інформації), без необхідності підтвердження такої реєстрації органом, який її здійснив.

Наразі комітетом Верховної Ради України з питань правової політики здійснюється доопрацювання зазначеного законопроекту з урахуванням поправок і пропозицій суб'єктів права законодавчої ініціативи.

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), не менше ніж за 15 днів (дата публікації оголошення 12.12.2025) 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 Виконавчий комітет Криворізької міської ради.

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.

До Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) не надходило пояснень по суті скарги.

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 оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

10. 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.

10. Отже, в задоволенні скарги слід відмовити.

Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

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



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№151064/06.7-10 від 29.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Ковіненко О. О.
3FAA9288358EC0030400
000034763A009A0CDC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№151064/06.7-10 від 29.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№151064/06.7-10 від 29.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A42019BD91A05



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№151064/06.7-10 від 29.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Косенко М. Л.
3FAA9288358EC0030400
000042FD36003A4EE600



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№151064/06.7-10 від 29.12.2025
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00