



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, пунктів 1, 3 частини сьомої 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. Скаргу Лебедева Євгена Миколайовича від 05.12.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.12.2025 за вх. № 75898/06.7-10 з доповненням від 08.12.2025 за вх. № 76229/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про залишення без руху заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.12.2025 № 82197379, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Беяніною Крістіною Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Беянінову Крістіну Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 70327045 від 04.12.2025 у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. В задоволенні інших вимог – відмовити.

5. Повідомити про прийняте рішення скаргника та заінтересованих осіб.

6. Виконання пунктів 2 та 5 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).



7. 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 23.12.2025 за результатами розгляду скаргу Лебедева Євгена Миколайовича від 05.12.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.12.2025 за вх. № 75898/06.7-10 з доповненням від 08.12.2025 за вх. № 76229/06.7-10.

В.о. начальника

Інна ФІРЦОВА

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

23.12.2025

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. Щєбликіної (головоючої на засіданні), Л. Гаценко, Р. Корнюка, О. Ковіненко, М. Косенка, Р. Русакова, Ю. Мельниченка, Т. Сафонової (секретаря Колегії),

розглянувши скаргу Лебедева Євгена Миколайовича (далі – Скаржник) від 05.12.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.12.2025 за № 75898/06.7-10 з доповненням від 08.12.2025 за вх. № 76229/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про залишення без руху заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.12.2025 № 82197379 (далі – оскаржуване рішення) державного реєстратора Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Белянінової Крістини Олександрівни (далі – державний реєстратор Белянінова К.О.),

з вимогою визнати прийнятим з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та анулювати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Белянінову К.О. усунути допущені порушення під час розгляду заяви від 04.12.2025 № 70327045, відмовити в проведенні державної реєстрації прав, провести службову перевірку щодо поданої заяви, вилучити її з реєстру та надати можливість нотаріусу провести державну реєстрацію переходу права власності.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Лебедева Євгена Миколайовича від 05.12.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 05.12.2025 за № 75898/06.7-10 з доповненням від 08.12.2025 за вх. № 76229/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про залишення без руху заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 04.12.2025 № 82197379, прийняте державним реєстратором Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Беляніною Крістіною Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Белянінову Крістину Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 70327045 від 04.12.2025 у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. В задоволенні інших вимог – відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1.Скаржник зазначає, що при зверненні до нотаріуса дізнався про наявну заяву в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав), зареєстровану державним реєстратором Беляніною К.О. на підставі листа правоохоронних органів, розгляд якої оскаржуваним рішенням залишено без руху у зв'язку з поданням

документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі. Закону

Скаржник вважає відповідні дії такими, що порушують його права щодо розпорядження власною нерухомістю та вимагає, зокрема, визнати прийнятим з порушенням Закону та анулювати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Белянінову К.О. усунути допущені порушення під час розгляду заяви.

2. Колегією встановлено, що до заяви державному реєстратору Беляніновій К.О. було додано лише лист старшого слідчого СВ ВП № 4 ДРУП № 1 ГУНП в Дніпропетровській області з проханням вжити заходів з метою недопущення реалізації квартири 5 до моменту розгляду клопотання про арешт майна, який не містить будь-яких посилок на документ, що може встановлювати обтяження на квартиру 5.

3. Частиною другою статті 27 Закону визначено перелік документів на підставі яких проводиться державна реєстрація обтяжень.

Законодавством не передбачена реєстрація обтяження на нерухоме майно на підставі листів правоохоронних органів.

Державний реєстратор відмовляє у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень, у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

4. Враховуючи все вищезазначене, Колегія дійшла висновку, що оскаржуване рішення прийняте державним реєстратором Беляніновою К.О. з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону та вважає за необхідне зобов'язати державного реєстратора усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 70327045 від 04.12.2025, а в задоволенні інших вимог слід відмовити.

5. Отже, скарга підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник зазначає, що є власником квартири, розташованої за адресою: м. Дніпро, пр. Дмитра Яворницького, 53А, кв. 5 (далі – квартира 5), яку отримано у власність у порядку приватизації та мав намір відчужити своє майно. Однак, при зверненні до нотаріуса дізнався про наявну заяву в Державному реєстрі прав, зареєстровану державним реєстратором Беляніновою К.О. на підставі листа правоохоронних органів, що є нерозглянутою та не дає можливість подальшого відчуження квартири.

2. Скаржник вважає відповідні дії такими, що порушують його права щодо розпорядження власною нерухомістю та вимагає визнати прийнятим з порушенням Закону та анулювати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора Белянінову К.О. усунути допущені порушення під час розгляду заяви від 04.12.2025 № 70327045, відмовити в проведенні державної реєстрації прав, провести службу перевірку щодо поданої заяви, вилучити її з реєстру та надати можливість нотаріусу провести державну реєстрацію переходу права власності.

3. Оглядом відомостей Державного реєстру прав Колегією встановлено, що за Скаржником 29.12.2022 зареєстровано право власності (№ 48906982) на квартиру 5 на підставі свідоцтва про право власності № 46Б-22 від 29.12.2022, виданого Департаментом житлового господарства Дніпровської міської ради.

Так, 04.12.2025 державним реєстратором Беляніновою К.О. зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав щодо обтяження (арешт нерухомого майна) на квартиру 5 за № 70327045, подану Дніпровською міською радою в особі Риженко Марини Сергіївни, на підставі листа старшого слідчого СВ ВП № 4 ДРУП № 1 ГУНП в Дніпропетровській області капітана поліції Максима Шарутенка від 02.12.2025 № 396691-2025.

Листом старшого слідчого СВ ВП № 4 ДРУП № 1 ГУНП в Дніпропетровській області капітана поліції Максима Шарутенка від 02.12.2025 № 396691-2025, адресованого голові Дніпровської міської ради зазначено, що в провадженні СВ ВП № 4 ДРУП №1 ГУНП в Дніпропетровській області перебувають матеріали кримінального провадження за №12023041640000057 за ч. 3 ст.362, ч.1 ст.358, ч.4 ст.358, ч.2 ст.190 КК України. В ході

проведення досудового розслідування було встановлено, що квартиру 5, яка перебувала у комунальній власності територіальної громади міста Дніпра, було приватизовано третьою особою, на підставі документу, а саме ордеру, відомості про який, відсутні, що дає підстави вважати, що даний ордер є підробним документом, який невстановлена особа надала до Департаменту житлово комунального господарства з метою незаконної приватизації даної квартири. У зв'язку із викладеним, а також у зв'язку із повторним поданням до Шевченківського районного суду міста Дніпра, клопотання про арешт даної квартири.

Лист містить прохання вжити заходів з метою недопущення реалізації даної квартири до моменту розгляду клопотання про арешт майна.

Державним реєстратором Беляніною К.О. прийнято оскаржуване рішення, зазначивши підставою: подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому ч. 2 ст. 27 Закону.

4. Згідно зі ст. 2 Закону 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 речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до ст. 3 Закону однією із загальних засад державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження та внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Згідно зі ст. 12 Закону відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Частиною другою статті 27 Закону визначено перелік документів на підставі яких проводиться державна реєстрація обтяжень.

Лист старшого слідчого СВ ВП № 4 ДРУП № 1 ГУНП в Дніпропетровській області не містить будь-яких посилань на документ, що може встановлювати обтяження на квартиру 5.

Законодавством не передбачена реєстрація обтяження на нерухоме майно на підставі листів правоохоронних органів.

Оглядом відомостей Державного реєстру прав Колегією також встановлено, що за кримінальним провадженням, що зазначено в листі старшого слідчого СВ ВП № 4 ДРУП № 1 ГУНП в Дніпропетровській області у 2023 році Бабушкінським районним судом м. Дніпропетровська вже було накладено арешт на квартиру 5, однак, ухвалою Дніпровського апеляційного суду від 26.11.2025 постановлено нову ухвалу, якою відмовлено у задоволенні клопотання про арешт майна у кримінальному провадженні № 12023041640000057, а саме квартири 5.

Колегія звертає увагу, що частиною 13 статті 18 Закону визначено, що датою і часом державної реєстрації прав вважається дата і час реєстрації відповідної заяви, за результатом розгляду якої державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав.

Відповідно до ч. 8 ст. 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

В будь-якому випадку рішення суду щодо арешту на квартиру 5, винесене після 04.12.2025 за заявою про державну реєстрацію прав (обтяження речового права) № 70327045 від 04.12.2025 не може встановлювати набуття обтяжень на нерухомість.

Державний реєстратор відмовляє у проведенні державної реєстрації прав та їх обтяжень, у зв'язку з тим, що подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяження.

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.

5. Щодо вимог Скаржника провести службову перевірку щодо поданої заяви, вилучити її з реєстру та надати можливість нотаріусу провести державну реєстрацію переходу права власності слід зазначити наступне.

Відповідно до статті 10 Закону державним реєстратором є, зокрема, громадянин України, який має вищу освіту за спеціальністю правознавство, відповідає кваліфікаційним вимогам, встановленим Міністерством юстиції України, та перебуває у трудових відносинах з суб'єктом державної реєстрації прав.

Південне міжрегіональне управління Міністерства юстиції (м. Одеса) не наділено повноваженнями щодо проведення службової перевірки державного реєстратора, адже, державний реєстратор Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради не перебуває у трудових відносинах з управлінням юстиції.

Порядком 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 визначено, що під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації Мін'юст чи відповідний територіальний орган встановлює наявність обставин, якими обґрунтовано скаргу, та інших обставин, які мають значення для її об'єктивного розгляду, зокрема шляхом перевірки відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно чи Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (далі - реєстри), у разі необхідності витребує документи (інформацію) і вирішує:

1) чи мало місце рішення, дія або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту;

2) чи було оскаржуване рішення, дія або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту прийнято, вчинено на законних підставах;

3) чи належить задовольнити скаргу у сфері державної реєстрації або відмовити в її задоволенні;

4) чи можливо поновити порушені права або законні інтереси скаржника іншим способом, ніж визначено ним у скарзі у сфері державної реєстрації;

5) які рішення підлягають скасуванню або які дії, що впливають з факту скасування рішення або з факту визнання оскаржуваних дій або бездіяльності протиправними, підлягають вчиненню.

6. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених пунктом 10 Порядку за 15 днів (дата публікації оголошення 08.12.2025) до дня засідання Колегії на офіційному веб-сайті Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та додатково повідомлено зазначену інформацію Скаржнику та державному реєстратору Беляніновій К.О., заінтересованим особам (засобами електронної пошти).

7. Крім цього, абзацом п'ятим пункту 10 Порядку 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).

8. Пунктом 12 Порядку 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, у зв'язку з тим, що оскаржуване рішення прийнято з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону Колегія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню, шляхом:

- визнання прийнятим з порушенням статей 3, 10, 18, 24 Закону та анулювання оскаржуваного рішення, прийнятого державним реєстратором Беяніною К.О.;

- зобов'язання державного реєстратора Беянінову К.О. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 70327045 від 04.12.2025 у строк, що не перевищує трьох робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

В задоволенні інших вимог – відмовити.

Результати голосування: усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуюча на засіданні Н. Щєбликіна Підписано КЕП	Л. Гаценко Підписано КЕП	Р. Корнюк Підписано КЕП
М. Косенко Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП	Ю. Мельниченко Підписано КЕП
О. Ковіненко Підписано КЕП	Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП	

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання):
Мельниченко Ю. А.
3FAA9288358EC0030400
000083A935006D8EDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання): Корнюк
Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000EB4138001FF4CA00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ІЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
КЕП (Підписання):
Щєбликіна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання): Сафонова
Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання):
Ковіненко О. О.
3FAA9288358EC0030400
000034763A009A0CDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання): Русаков Р.
В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання): Косенко
М. Л.
3FAA9288358EC0030400
000042FD36003A4EE600

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
КЕП (Підписання): Гаценко
Л. В.
3FAA9288358EC0030400
000080A935002B8EDC00