



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

НАКАЗ

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 Рогової Ольги Василівни від 12.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 26.11.2025 за № 73124/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.10.2025 № 81571084, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Мороз Оленою Михайлівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про прийняте рішення скаржницю.

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 скарги Рогової Ольги Василівни від 12.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 26.11.2025 за № 73124/06.7-10

В.о. начальника

Інна ФІРЦОВА



UB
Південне міжрегіональне управління Міністерства
юстиції (м. Одеса)
№2332/13.4-06 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

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

розглянувши скаргу Рогової Ольги Василівни (далі – Скаржниця) від 12.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 26.11.2025 за № 73124/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.10.2025 № 81571084 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Мороз Оленою Михайлівною (далі – державний реєстратор Мороз О.М.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Мороз О.М. поновити розгляд заяви про державну реєстрацію прав від 10.09.2025 № 68814263.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Рогової Ольги Василівни від 12.11.2025, що зареєстрована в Південному міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції (м. Одеса) 26.11.2025 за № 73124/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.10.2025 № 81571084, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Мороз Оленою Михайлівною відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.10.2025 № 81571084, прийняте державним реєстратором Мороз О.М.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на житловий будинок, 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 Мороз О.М. направлено запит (вих. № 896/2/06.2-04) до Департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області з метою отримання інформації щодо реєстрації прав власності на об'єкт нерухомо майна.

Не отримавши відповіді державним реєстратором Мороз О.М. було прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій.

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 Мороз О.М. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.10.2025 № 81571084, прийняте державним реєстратором Мороз О.М.

2. Скаржниця повідомляє, що подала заяву через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (Портал Дія) щодо набуття права власності $\frac{1}{4}$ житлового будинку, розташованого за адресою: Запорізька обл., Мелітопольський р-н, пров. Дзяковича Павла, буд. 138, однак отримала відмову.

Скаржниця вважає дії державного реєстратора Мороз О.М. неправомірними та обґрунтовує свою позицію положенням статті 182 Цивільного кодексу України, відповідно до якої право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

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

10.09.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 68814263 (далі – заява), подану Скаржницею через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (Портал Дія) з метою набуття права власності на житловий будинок розташований за адресою: Запорізька обл., Мелітопольський р-н, пров. Дзяковича Павла, буд. 138 (далі – будинок).

До заяви долучено, зокрема, договір дарування від 26.07.1997, посвідчений державним нотаріусом Мелітопольської державної нотаріальної контори Лісовою Н.В., зареєстрований в реєстрі за № 1-3136,

16.09.2025 державним реєстратором Мороз О.М. за індексними №№ 443739652, 443739824, 443741575, 443745094 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 провулку та вулиці на якій розташований об'єкт нерухомого майна; ПІБ суб'єкта речового права, реєстраційного

номера облікової картки платника податків та встановлено відсутність зареєстрованого права власності на $\frac{1}{4}$ будинку на підставі договору дарування від 26.07.1997 № 1-3136 в Державному реєстрі прав та його невід'ємній архівній складовій частині.

Комунальне підприємство «Мелітопольське міжміське бюро технічної інвентаризації» реорганізовано шляхом приєднання до Департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області, який є правонаступником всіх прав та обов'язків.

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 Мороз О.М. направлено запит до Департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (вих. № 896/2/06.2-04) з метою отримання інформації щодо реєстрації прав власності на $\frac{1}{4}$ будинку (копію відповідного запиту було розміщено у Державному реєстрі прав 16.09.2025).

Того ж дня, у відповідності до статті 23 Закону, державним реєстратором Мороз О.М. прийнято рішення про залишення заяви без руху № 80864221, 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.

У зв'язку з відсутністю інформації щодо реєстрації права власності на будинок до 01.01.2013 за Роговою О.В. та не отримавши відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав, 28.10.2025 державним реєстратором Мороз О.М. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81571084.

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. Колегією встановлено, що 16.09.2025 державним реєстратором Мороз О.М. направлено запит до Департаменту реєстраційних послуг Мелітопольської міської ради Запорізької області (вих. № 896/2/06.2-04) з метою отримання інформації стосовно наявності або відсутності зареєстрованих прав власності на будинки.

Проте, не отримавши відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013, 28.10.2025 державним реєстратором Мороз О.М. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81571084.

Крім того, Колегією також було встановлено, що заяву подано з метою набуття права власності на $\frac{1}{4}$ житлового будинку, розташованого на провулку Дзяковича Павла. Однак, до поданої заяви додано договір дарування від 26.07.1997, посвідчений державним нотаріусом Мелітопольської державної нотаріальної контори Лісовою Н.В., зареєстрований в реєстрі за № 1-3136, відповідно до якого набувається право власності на $\frac{1}{4}$ житлового будинку, що знаходиться по вулиці Павля Дзяковича (Комунарів).

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.

6. Колегія зазначає, що Верховною Радою України розглянуто в першому читанні проєкт постанови про прийняття за основу проєкту Закону України про внесення змін до Закону щодо забезпечення механізму державної реєстрації права власності на нерухоме майно за відсутності доступу до матеріалів підприємств бюро технічної інвентаризації. Законопроєкт 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 законопроєкту з урахуванням поправок і пропозицій суб'єктів права законодавчої ініціативи.

7. 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 01.12.2025) 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 Скаржниці та Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської 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).

03.12.2025 за вх. № 75215/06.7-10 від Скаржниці надійшло клопотання про надання матеріалів скарги.

Листом Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від 05.12.2025 за № 51968/06.7-10 Скаржниці було надіслано матеріали скарги.

05.12.2025 за вх. №75842/06.7-10 та 11.12.2025 за вх. № 76954/06.7-10 від державного реєстратора Мороз О.М надійшли клопотання про надання матеріалів скарги.

Листами Управління державної реєстрації Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) від 08.12.2025 за № 52165/06.7-10 та від 15.12.2025 за № 53484/06.7-10 державному реєстратору Мороз О.М. було надіслано матеріали скарги.

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.

03.12.2025 за вх. № 75213/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління

Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення Скаржниці, які розглянуті на засіданні Колегії та долучені до матеріалів скарги.

15.12.2025 за вх. № 77719/06.7-10 до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) надійшли пояснення державного реєстратора Мороз О.В., які розглянуті на засіданні Колегії та долучені до матеріалів скарги.

8. 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.

9. 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 Н. Щєблїкїна Підписано КЕП	К. Селїванова Підписано КЕП	Р. Корнюк Підписано КЕП
О. Ковїненко Підписано КЕП	М. Косенко Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП
Секретар Колегії Т. Сафонова Підписано КЕП		


 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A42019BD91A05

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ(М.ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Щєблїкїна Н. М.
382367105294AF970400
0000DF6A0B0137535502

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Ковїненко О. О.
3FAA9288358EC0030400
000034763A009A0CDC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Корнюк Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000EB4138001FF4CA00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Косенко М. Л.
3FAA9288358EC0030400
000042FD36003A4EE600

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№148045/06.7-10 від 22.12.2025
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
3FAA9288358EC0030400
0000CD7938003588CE00