



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

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»,

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Трібусяна Олексія Валентиновича від 30.12.2025, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 01.01.2026 за № 47/06.7-10, задовольнити.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.12.2025 № 82127498, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Щепанською Наталією Ігорівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Щепанську Наталію Ігорівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 16.10.2025 № 69457620 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. Повідомити про результати розгляду скарги учасників адміністративного провадження.

5. Виконання пунктів 2, 4 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).

6. Контроль за виконанням наказу покласти на начальника Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 23.01.2026 за результатами розгляду скарги Трібусяна Олексія Валентиновича від 30.12.2025, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 01.01.2026 за № 47/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН



UB
Дніпровське міжрегіональне управління Міністерства
юстиції України
№167/13.4-06 від 28.01.2026
КЕП: Дудін Т. М.
04AF212836405D99040000030013B002D65EC00

ВИСНОВОК
КОМІСІЇ З РОЗГЛЯДУ СКАРГ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ДНІПРОВСЬКОГО МІЖРЕГІОНАЛЬНОГО УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

м. Дніпро

23.01.2026

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі: К. Селіванової (голови Комісії), Ю. Мельниченка, Р. Корнюка, О. Ковіненко, М. Косенка, Т. Сафонової (секретаря Комісії),

розглянувши скаргу Трібусяна Олексія Валентиновича (далі – Скаржник) від 30.12.2025, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 01.01.2026 за № 47/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій (далі – оскаржуване рішення) від 01.12.2025 № 82127498 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Щепанською Наталією Ігорівною (далі – державний реєстратор Щепанська Н.І.),

з вимогою визнати оскаржуване рішення прийнятим з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), анулювати його та зобов'язати державного реєстратора Щепанську Н.І. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 16.10.2025 № 69457620.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Трібусяна Олексія Валентиновича від 30.12.2025, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 01.01.2026 за № 47/06.7-10, задовольнити.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.12.2025 № 82127498, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Щепанською Наталією Ігорівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Щепанську Наталію Ігорівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 16.10.2025 № 69457620 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.12.2025 № 82127498, прийняте державним реєстратором Щепанською Н.І.

Оскаржуваним рішенням Скаржнику відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на 1/15 частину домоволодіння, так як не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, а саме неотримання державним реєстратором відомостей з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

2. Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить визнати його прийнятим з порушенням Закону, анулювати та зобов'язати державного реєстратора Щепанську Н.І. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну

реєстрацію прав від 16.10.2025 № 69457620.

3. Пунктом 4 частини першої статті 18 Закону встановлено, 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.

Згідно абзацу першого пункту 3 частини третьої статті 10 Закону під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, чи у разі відсутності необхідних відомостей в єдиних та державних реєстрах, доступ до яких визначено Законом та/або якщо відповідні документи не були подані заявником, державний реєстратор обов'язково запитує від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав, інформацію, необхідну для такої реєстрації.

Комісія зазначає, що відомості про технічні характеристики об'єкта нерухомого майна, які не зазначені в правовстановлюючому документі отримуються державним реєстратором з ЄДЕССБ або від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 1 січня 2013 року.

4. Комісією встановлено, що державним реєстратором Щепанською Н.І. не здійснювався запит до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 1 січня 2013 року, в порядку пункту 3 частини третьої статті 10 Закону, щодо отримання інформації, необхідної для державної реєстрації прав.

5. Крім того, рішення про відмову в державній реєстрації прав повинно містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

Комісією встановлено, що оскаржуване рішення не містить обґрунтованого переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

6. Отже, скарга підлягає задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.12.2025 № 82127498, прийняте державним реєстратором Щепанською Н.І.

2. Скаржник повідомляє, що 16.10.2025 через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (далі – Портал Дія) подав заяву до Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради щодо державної реєстрації права власності на 1/15 частину домоволодіння 78 по вул. Слобідській в м. Запоріжжя (далі – домоволодіння), яке виникло та зареєстроване в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, але отримав відмову.

Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить визнати його прийнятим з порушенням Закону, анулювати та зобов'язати державного реєстратора Щепанську Н.І. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 16.10.2025 № 69457620.

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

16.10.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 69457620 (далі – заява), подану Скаржником через Портал Дія з метою набуття права власності на 1/15 частину домоволодіння.

До заяви долучено скановані копії таких документів:

- договір дарування від 28.05.2001, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Сосіменко Ю.П., зареєстрований в реєстрі за № 1568 (далі – договір дарування);

- технічний паспорт від 20.06.2001 б/н, виданий орендним підприємством Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації.

20.10.2025 державним реєстратором Щепанською Н.І. за індексним № 448352232 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 щодо суб'єкта, за параметрами запиту щодо адреси об'єкта нерухомого майна; ПІБ суб'єкта речового права, реєстраційного номера облікової картки платника податків та встановлено відсутність записів про право власності на заявлений об'єкт нерухомості в Державному реєстрі прав та його невід'ємній архівній складовій частині.

Також, встановлено відсутність в поданому правостановлюючому документі загальної площі домоволодіння, у зв'язку з чим, прийнято рішення про залишення заяви без руху від 20.10.2025 № 81413388 для надання заявником відомостей про технічні характеристики з ЄДЕССБ.

Оскільки заявником у належний строк не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви без руху, державним реєстратором Щепанською Н.І. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.12.2025 № 82127498.

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.

Обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є однією з основних засад державної реєстрації прав (пункт 2 частини першої статті 3 Закону).

Згідно 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.

Під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 року, 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 цим 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 (абзац перший пункту 3 частини третьої статті 10 Закону).

Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону передбачено, що державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та ЄДЕССБ, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав.

Згідно пункту 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, про

закінчений будівництвом об'єкт до Державного реєстру прав вносяться такі відомості: ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ (для об'єктів речових прав, яким присвоєно відповідний ідентифікатор); тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо); загальна та житлова (за наявності) площа приміщень об'єкта (для об'єкта будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості - площа відповідно до проектної документації на будівництво); адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості яким присвоєно адресу).

Відповідно до абзацу першого пункту 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127) у разі коли в документах, що подаються для державної реєстрації права власності на закінчений будівництвом об'єкт чи об'єкт будівництва, відсутні відомості про його технічні характеристики, державна реєстрація права власності на такий об'єкт проводиться за наявності відомостей про його технічні характеристики, отриманих державним реєстратором з ЄДЕССБ.

Правило, передбачене абзацом першим цього пункту, щодо обов'язкової наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в ЄДЕССБ застосовується також у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики, крім випадків державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі, або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування (абзац другий пункту 58 Порядку № 1127).

5. Щодо порядку застосування абзацу другого пункту 58 Порядку № 1127, Міністерством юстиції України надано роз'яснення від 21.06.2023 № 79860/Б-15011/8.4.1 та від 18.07.2023 № 94000/101149-9- 23/8.4.1.

Так, Міністерством юстиції України роз'яснено, що з метою поступового наповнення ЄДЕССБ відомостями про закінчені будівництвом об'єкти правило щодо обов'язкового одержання відомостей з ЄДЕССБ було поширено і на випадки проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 01 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, незалежно від наявності в документах, що подаються для державної реєстрації прав, відомостей про його технічні характеристики.

В контексті пункту 58 Порядку № 1127 під «документами, що подаються для державної реєстрації прав» розуміються документи, на підставі яких здійснюється державна реєстрація права власності та інших речових прав.

Разом з тим, абзац другий пункту 58 Порядку (на відміну від абзацу першого) містить винятки з цього правила, а саме щодо випадків державної реєстрації права власності на житло за заявами, поданими в електронній формі, або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування.

Винятки із загального правила полягають в тому, що під час проведення державної реєстрації права власності за заявами, поданими в електронній формі, або державної реєстрації права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування державний реєстратор може використати відомості про технічні характеристики об'єкта нерухомого майна, реєстрацію якого було проведено до 1 січня 2013 року відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення, з документів, що подаються для державної реєстрації прав заявником, передбачених статтею 27 Закону, або отримавши їх від органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 2013 року.

За своєю правовою суттю паперовий носій інформації, ведення якого здійснювалося бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), є аналогічним відомостям Реєстру прав власності

на нерухоме майно. Саме тому у разі наявності у відомостях, отриманих від БТІ, інформації про технічні характеристики об'єкта нерухомого майна, аналогічно як і у відомостях з Реєстру прав власності на нерухоме майно, державний реєстратор використовує зазначені технічні характеристики об'єкта нерухомого майна для цілей проведення державної реєстрації права власності. В такому разі абзац перший пункту 58 Порядку не застосовується.

6. Комісією встановлено, що договір дарування не містить інформації про загальну площу домоволодіння.

Водночас, Скаржник зазначає, що необхідні відомості містяться у доданому до заяви технічному паспорті.

Міністерством юстиції України роз'яснено, що у разі якщо в документах для державної реєстрації прав відомості про технічні характеристики не зазначені, але натомість у таких документах відображається посилання на технічний паспорт, який вказаний як невід'ємна частина документа про право власності, то за таких умов відповідний документ про право та технічний паспорт слід розцінювати як єдину правову сутність, тобто відсутня необхідність отримання відомостей про технічні характеристики об'єкта з ЄДЕССБ.

Комісія зазначає, що технічний паспорт, доданий Скаржником до заяви, не є невід'ємною частиною договору дарування, отже його відомості не можуть використовуватися державним реєстратором як актуальні.

7. Крім того, з відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що державним реєстратором Щепанською Н.І. не здійснювався запит до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 1 січня 2013 року, в порядку пункту 3 частини третьої статті 10 Закону, щодо отримання інформації, необхідної для державної реєстрації прав.

8. Абзацом першим пункту 23 Порядку № 1127, передбачено, що за наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав, що визначені Законом, державний реєстратор приймає відповідне рішення, яке повинне містити вичерпний перелік обставин, що стали підставою для його прийняття, з відповідним обґрунтуванням їх застосування.

Відповідно до частини 15 статті 18 Закону вимоги до оформлення заяв, а також вимоги до оформлення рішень державних реєстраторів, що приймаються за результатом їх розгляду, їх форми затверджуються Міністерством юстиції України.

Згідно пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, рішення державних реєстраторів прав на нерухоме майно містить відомості про вичерпний перелік підстав, зокрема, для відмови у проведенні реєстраційних дій із зазначенням вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для прийняття відповідного рішення.

Також, ця норма передбачена і абзацом другим частини другої статті 24 Закону.

9. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених статтею 32 Закону України «Про адміністративну процедуру», за 7 днів (дата публікації оголошення 15.01.2026) до дня засідання Комісії на офіційному вебсайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги. Також, зазначену інформацію додатково повідомлено засобами поштового зв'язку та на електронну пошту Скаржнику та державному реєстратору Щепанській Н.І.

10. 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) регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

Відповідно до пункту 12 Порядку № 1128 учасники адміністративного провадження мають право подавати пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково

приймаються до розгляду.

Пояснень по суті скарги від учасників адміністративного провадження не надходило.

11. 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 із тим, що рішення державного реєстратора прийняте з порушенням статей 10, 18, 24 Закону, Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає задоволенню шляхом:


1. Визнання прийнятим з порушенням статей 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювання оскаржуваного рішення.


2. Зобов'язання державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Щепанську Наталію Ігорівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 69457620 від 16.10.2025 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Голова Комісії К. Селіванова Підписано КЕП	Р. Корнюк Підписано КЕП	М. Косенко Підписано КЕП
Ю. Мельниченко Підписано КЕП	О. Ковіненко Підписано КЕП	Секретар Комісії Т. Сафонова Підписано КЕП


 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
Ковіненко О. О.
04AF212836405D990400
000034763A000278ED00

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
Мельниченко Ю. А.
04AF212836405D990400
000083A93500F4A6EC00

 3062801391 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
КОРНЮК Р. В.
5E984D526F82F38F0400
00003292B80119BF0B06

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№6488/06.7-10 від 27.01.2026
КЕП (Підписання проекту):
Косенко М. Л.
04AF212836405D990400
000042FD360046A6EC00