



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

Про задоволення скарг

Відповідно до абзацу другого частини шостої, пунктів 1 та 3 частини сьомої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Скарги Мельничука Олексія Сергійовича від 09.12.2025, зареєстровані в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України за вх. № 58/06.7-10 від 01.01.2026 та за вх. № 846/06.7-10 від 06.01.2026, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 13, 24 та 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81558941 від 28.10.2025, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Нікітенко Людмилою Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Нікітенко Людмилу Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68850532 від 11.09.2025 у строк в три робочих дні з дня отримання рішення за результатом розгляду скарг.

4. Повідомити про результати розгляду скарг учасників адміністративного провадження.

5. Виконання пунктів 2 та 4 цього наказу покласти на відділ розгляду звернень та забезпечення діяльності Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

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 09.02.2026 за результатами розгляду скарг Мельничука Олексія Сергійовича від 09.12.2025, зареєстрованих в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України за вх. № 58/06.7-10 від 01.01.2026 та за вх. № 846/06.7-10 від 06.01.2026.

Начальник

Тимофій ДУДІН



UB
Дніпровське міжрегіональне управління Міністерства
юстиції України
№246/13.4-06 від 10.02.2026
КЕП: Дудін Т. М.
04AF212836405D99040000030013B002D65EC00

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

м. Дніпро

09.02.2025

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

розглянувши скарги Мельничука Олексія Сергійовича (далі – Скаржник) від 09.12.2025, зареєстровані в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – міжрегіональне управління) за вх. № 58/06.7-10 від 01.01.2026 та за вх. № 846/06.7-10 від 06.01.2026, які було об'єднано для спільного розгляду (далі – скарги),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81558941 від 28.10.2025 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Нікітенко Людмилою Олександрівною (далі – державний реєстратор Нікітенко Л.О.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення, надати державному реєстратору Нікітенко Л.О. роз'яснення чи вказівку щодо порядку державної реєстрації прав на підставі документів, виданих до 2013 року, а також зобов'язати державного реєстратора Нікітенко Л.О. здійснити державну реєстрацію прав власності на квартиру

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скарги Мельничука Олексія Сергійовича від 09.12.2025, зареєстровані в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – міжрегіональне управління) за вх. № 58/06.7-10 від 01.01.2026 та за вх. № 846/06.7-10 від 06.01.2026, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 13, 24 та 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81558941 від 28.10.2025, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Нікітенко Людмилою Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Нікітенко Людмилою Олександрівною усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68850532 від 11.09.2025 у строк в три робочих дні з дня отримання рішення за результатом розгляду

скарги.

4. В задоволенні інших вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Оскаржуване рішення було обґрунтовано тим, що державним реєстратором не отримано від бюро технічної інвентаризації відомості, про державну реєстрацію прав до 01.01.2013, а також тим, що державним реєстратором не отримано технічний паспорт із відомостям про житлову площу квартири чи відповідні відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

2. Стосовно питання неотримання державним реєстратором від бюро технічної інвентаризації відомості, про державну реєстрацію прав до 01.01.2013 Комісією встановлено, що ст. 10 Закону передбачено, що державний реєстратор під час проведення державної реєстрації 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.

Листом Міністерства юстиції України № 94000/101149-9-23/8.4.1 від 18.07.2023 із даного питання надавалось роз'яснення в якому зазначено, що державний реєстратор зобов'язаний «актуалізувати» відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 01 січня 2013 року, а також те, що чинним законодавством не передбачено винятків щодо застосування вищевказаної норми.

Отже посилення державного реєстратора Нікітенко Л.О. на необхідність отримання запитуваних відомостей від бюро технічної інвентаризації є обґрунтованим.

3. Стосовно тих обставин, що державним реєстратором не отримано технічний паспорт із відомостям про житлову площу квартири чи відповідні відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва Комісією встановлено наступне.

Для державної реєстрації права власності на квартиру Скаржником було подано свідоцтво про право власності на квартиру, видане 09.12.2002 органом місцевого самоврядування в порядку приватизації державного житлового фонду, в якому містяться відомості про загальну площу квартири.

Відповідно до п. 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок), передбачено, що 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 Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Правило, передбачене абзацом першим цього пункту, щодо обов'язкової наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва застосовується також у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 01.01.2013 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.

Листом Міністерства юстиції України № 79779/І-16636/8.4.1 від 20.06.2023 надавалось роз'яснення вимог п. 58 Порядку в якому щодо відображення даних про житлову площу приміщень, які віднесені до категорії жилих (житлові будинки, квартири) зазначено, зокрема, що відповідно до Закону, а саме статті 13, відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є, зокрема, відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта, що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У контексті відповідної норми незалежно від функціонального призначення закінченого будівництвом об'єкта житлова площа приміщень об'єкта зазначається виключно у разі наявності відповідних відомостей в ЄДЕССБ чи в документах, поданих для державної реєстрації прав.

Отже, Комісією встановлено, що відсутність в правовстановлюючому документі відомостей про житлову площу не є обґрунтованою підставою для відмови в державній реєстрації прав.

4. Також Комісією встановлено, що відповідно до ст. 27 Закону державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 01.01.2013 органом місцевого самоврядування.

Відповідно до ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (в редакції від 17.12.1997) передача квартир (будинків) у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до

статті 5 цього Закону оформлювалась свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке реєструвалось в органах приватизації і не потребувало нотаріального посвідчення.

Відповідно до пп. 6.1 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України № 7/5 від 07.02.2002, оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна провадилось із видачею свідоцтва про право власності органами місцевого самоврядування.

Таким чином, Комісією встановлено, що, чинним на 09.12.2002 законодавством право власності на квартиру в порядку приватизації оформлювалось чи підтверджувалось свідоцтвом про право власності, технічним паспортом не оформлювалось та не підтверджувалось право власності.

5. Отже, скарга підлягає задоволенню частково, шляхом анулювання оскаржуваного рішення та зобов'язання державного реєстратора Нікітенко Л.О. усунути допущені нею порушення.

Оскільки Комісією також встановлено наявність обґрунтованої підстави для відмови в державній реєстрації прав, інші вимоги Скаржника задоволенню не підлягають.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Аналогічні скарги від 15.12.2025 Скаржника надходили до Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) з Міністерства юстиції України 16.12.2025 за вх. № 77985/06.7-10 та були повернуті Скаржнику листом від 19.12.2025 з вих. № 54457/06.7-10.

Відповідно до ч. 4 ст. 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) перебіг строку на оскарження зупиняється з дня подання скарги до дня її повернення скаржнику.

2. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених п. 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 (далі – Порядок розгляду скарг) (дата публікації оголошення 02.02.2026) до дня засідання Комісії на офіційному веб-сайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги.

Абзацом 4 п. 10 Порядку розгляду скарг визначено, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

Пунктом 12 Порядку розгляду скарг, передбачено, що під час воєнного стану учасник адміністративного провадження має право заявити клопотання про надсилання йому матеріалів скарги у сфері державної реєстрації в електронній формі на адресу електронної пошти. Мін'юст чи відповідний

територіальний орган забезпечує надсилання таких матеріалів (крім відомостей, які відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом) протягом трьох робочих днів після отримання клопотання.

Учасники адміністративного провадження мають право подавати пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються до розгляду.

04.02.2026 за вх. № 5159/06.7-10 надійшли пояснення Мельничука Олексія Сергійовича від 04.02.2026, які були долучені до матеріалів скарги та розглянуті Комісією на засіданні.

3. З відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68850532 від 11.09.2025 (далі – заява), яку подано Скаржником для державної реєстрації набуття права спільної часткової власності на квартиру 27 в будинку 2 по вулиці Курчатова в місті Енергодар Василівського району Запорізької області (далі – квартира).

Зазначену заяву подано засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (далі – Портал Дія).

4. Разом із заявою Скаржником було подано свідоцтво про право власності на житло № 909, видане 09.12.2002 Виконавчим комітетом Енергодарської міської ради (далі – свідоцтво про право власності на житло).

Відповідно до свідоцтва про право власності на житло по 1/3 частці у праві власності на квартиру належить Мельничуку О.С. та двом іншим співвласникам.

На зазначеному свідоцтві наявна відмітка Державного комунального підприємства Енергодарське бюро технічної інвентаризації Енергодарської міської ради Запорізької області від 14.01.2003 про реєстрацію права спільної часткової власності Мельничука О.М. та двох інших співвласників в реєстровій книзі за № 9 рN 167.

Також в свідоцтві про право власності на житло зазначено, що характеристика квартири наведена в технічному паспорті, який є складовою частиною цього свідоцтва.

5. Державним реєстратором Нікітенко Л.О. було, зокрема, сформовано відомості з Державного реєстру прав з індексним № 443772735 від 16.09.2025 за параметрами запиту щодо адреси квартири, а також прізвища, ім'я та по батькові, реєстраційного номеру облікової картки платника податків, унікального номеру запису в Єдиному державному демографічному реєстрі заявника.

З відомостей Державного реєстру прав з індексним № 443772735 від 16.09.2025 вбачається відсутність реєстрації права власності на квартиру в Державному реєстрі прав чи його архівній складовій частині, зокрема, в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

6. До заяви державним реєстратором Нікітенко Л.О. долучено запит від 16.09.2025 за вих. № 896/06.2-04, який адресовано Комунальному підприємству «Енергодарське бюро технічної інвентаризації» Енергодарської міської ради.

7. 16.09.2025 державним реєстратором Нікітенко Л.О. було прийнято рішення про залишення заяви без руху № 80867324. Зазначене рішення прийнято на підставі неподання заявником чи 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

Вищезазначене рішення обґрунтовано тим, що державним реєстратором на виконання вимог ст. 10 Закону направлено запит до КП «Енергодарське бюро технічної інвентаризації» Енергодарської міської ради, а також тим, що державному реєстратору необхідно отримати технічний паспорт із відомостями про житлову площу квартири, який є складовою частиною свідоцтва про право власності на житло, чи відомості з Єдиної державної електронної систему у сфері будівництва.

8. 28.10.2025 державним реєстратором Нікітенко Л.О. було прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 81558941 на підставі того, що після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху.

Вищезазначене рішення обґрунтовано тим, що державним реєстратором не отримано від бюро технічної інвентаризації відомості, про державну реєстрацію прав до 01.01.2013, а також тим, що державним реєстратором не отримано технічний паспорт із відомостям про житлову площу квартири чи відповідні відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

9. За результатами розгляду скарги Комісією встановлено наявність наступних обставин.

Відповідно до п. 2 ч. 1 ст. 23 Закону заяву про державну реєстрацію прав може бути залишено без руху в таких випадку неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Згідно із п. 8 ч. 1 ст. 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав є те, що після завершення строку, встановленого частиною третьою статті 23 цього Закону, не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху.

10. Стосовно питання неотримання державним реєстратором від бюро технічної інвентаризації відомостей про зареєстровані речові права на квартиру до 01.01.2013 потрібно зазначити наступне.

Листом Міністерства юстиції України № 94000/101149-9-23/8.4.1 від 18.07.2023 із даного питання надавалось роз'яснення, в якому зазначено, зокрема, що відповідно до п.п. 1, 2 та 3 ч. 3 ст. 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.

Державний реєстратор перевіряє документи 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 приймає відповідні рішення.

Державний реєстратор 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.

Тобто державний реєстратор зобов'язаний «актуалізувати» відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 01 січня 2013 року.

Чинним законодавством не передбачено винятків щодо застосування вищевказаної норми.

Отже посилення державного реєстратора Нікітенко Л.О. на необхідність отримання запитуваних відомостей від бюро технічної інвентаризації є обґрунтованим та відповідає законодавству у сфері державної реєстрації.

11. Стосовно питання неотримання державним реєстратором технічного паспорту із відомостям про житлову площу квартири чи відповідні відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва необхідно зазначити наступне.

Відповідно до абз. 4 пп. 2 п. 29 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, до Державного реєстру прав про об'єкт речових прав вносяться відомості про загальну та житлову (за наявності) площа приміщень об'єкта.

Відповідно до п. 58 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок), передбачено, що 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 Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Правило, передбачене абзацом першим цього пункту, щодо обов'язкової

наявності відомостей про технічні характеристики закінченого будівництвом об'єкта чи об'єкта будівництва в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва застосовується також у разі проведення державної реєстрації права власності, реєстрацію якого було проведено до 01.01.2013 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.

Листом Міністерства юстиції України № 79779/І-16636/8.4.1 від 20.06.2023 надавалось роз'яснення вимог п. 58 Порядку та зазначено, зокрема, що абзац другий пункту 58 Порядку (на відміну від абзацу першого) містить винятки з цього правила, а саме у випадках 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. При цьому обидва визначені винятки є самостійними та не пов'язаними між собою, а тому виняток «державна реєстрація права власності в умовах воєнного стану та протягом одного року з дня його припинення або скасування» поширюється на усі закінчені будівництвом об'єкти незалежно від їх функціонального призначення.

Щодо відображення даних про житлову площу приміщень, які віднесені до категорії жилих (житлові будинки, квартири), зазначаємо, що відповідно до Закону, а саме статті 13, відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості – площа відповідно до проектної документації на будівництво), відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У контексті відповідної норми незалежно від функціонального призначення закінченого будівництвом об'єкта житлова площа приміщень об'єкта зазначається виключно у разі наявності відповідних відомостей в ЄДЕССБ чи в документах, поданих для державної реєстрації прав.

Отже, Комісією встановлено, що відсутність в правовстановлюючому документі відомостей про житлову площу не є обґрунтованою підставою для відмови в державній реєстрації прав.

Також Комісією встановлено, що свідоцтво про право власності на житло видано органом місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та містить відомості про загальну площу квартири.

Відповідно до п. 6 ч. 1 ст. 27 Закону державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, виданого до 01.01.2013 органом місцевого самоврядування.

Відповідно до ч. 5 ст. 8 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (в редакції від 17.12.1997) передача квартир (будинків) у власність громадян з доплатою, безоплатно чи з компенсацією відповідно до статті 5 цього Закону оформлювалась свідоцтвом про право власності на квартиру (будинок), яке реєструвалось в органах приватизації і не потребувало нотаріального посвідчення.

Відповідно до пп. 6.1, 6.3 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України № 7/5 від 07.02.2002, оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна провадилось із видачею свідоцтва про право власності органами місцевого самоврядування.

Свідоцтво про право власності містило таку інформацію: назву об'єкта нерухомого майна; місце видачі свідоцтва; дату видачі свідоцтва; назву органу, який видав свідоцтво; адресу (місцезнаходження) нерухомого майна; відомості про власника (власників); форму власності; вид і частки спільної власності; дату прийняття рішення; прізвище, ім'я, по батькові керівника органу, який прийняв рішення; підпис керівника. Свідоцтво скріплювалось печаткою органу, який видав зазначене свідоцтво.

Таким чином, Комісією встановлено, що, чинним на 09.12.2002 законодавством право власності на квартиру в порядку приватизації оформлювалось чи підтверджувалось свідоцтвом про право власності, технічним паспортом не оформлювалось та не підтверджувалось право власності.

12. Відповідно до ч. 15 ст. 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.

Відповідно до абз. 10 п. 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5, рішення повинно містити вичерпний перелік підстав для відмови у проведенні реєстраційних дій із зазначенням вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для прийняття відповідного рішення.

Враховуючи все вищезазначене, Комісія дійшла висновку, що посилення державного реєстратора Нікітенко Л.О. в оскаржуваному рішенні на

необхідність зазначення житлової площі та витребування технічного паспорта не є обґрунтованими та не відповідає ст. 13, ст. 24 та ст. 27 Закону.

13. Стосовно вимог Скаржника надати державному реєстратору Нікітенко Л.О. роз'яснення чи вказівку щодо порядку державної реєстрації прав на підставі документів, виданих до 2013 року, а також зобов'язати державного реєстратора Нікітенко Л.О. здійснити державну реєстрацію прав власності на квартиру потрібно зазначити, що відповідно до згідно ч. 2 ст. 11 Закону втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

14. Стосовно посилення Скаржника у своїх поясненнях на те, що відомості про квартиру містяться в декларації особи, уповноваженої на виконання функцій держави, потрібно зазначити, що відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень регулює Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до ст. 2 та ст. 3 Закону 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.

Державний реєстр прав – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

Процедуру формування, ведення та оприлюднення (надання) інформації Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування (далі – Реєстр) визначає Порядок формування, ведення та оприлюднення (надання) інформації Єдиного державного реєстру декларацій осіб, уповноважених на виконання функцій держави або місцевого самоврядування, затверджений наказом Національного агентства з питань запобігання корупції від 23.07.2021 № 448/21. Зазначеним порядком не передбачено, що речові права на нерухоме майно виникають у зв'язку із реєстрацією в Реєстрі відомостей про такі права.

15. Відповідно до ст. 37 Закону за результатами розгляду скарги територіальні органи Міністерства юстиції України приймають рішення про задоволення скарги, якщо оскаржуване рішення не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Згідно із Примірним положенням про комісію з розгляду скарги, затверджену постановою Кабінету Міністрів України висновок комісії має містити рекомендації щодо повного чи часткового задоволення або відмови в задоволенні скарги.

16. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарг, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарг, Комісія дійшла висновку, про задоволення скарг частково, шляхом анулювання оскаржуваного рішення та зобов'язання державного реєстратора Нікітенко Л.О. усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 68850532 від 11.09.2025 у строк в три робочих дні з дня отримання копії рішення за результатом розгляду скарги.

Оскільки Комісією також встановлено наявність обґрунтованої підстави для відмови в державній реєстрації прав, інші вимоги Скаржника задоволенню не підлягають.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

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

