



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, пункту 1 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 Руракової Вікторії Миколаївни від 26.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 03.03.2026 за № 9144/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 23, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 25.02.2026 № 83458812, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Запорізької області Резніченком Олександром Євгенійовичем.

3. Передати права на обробку заяви про державну реєстрацію прав від 17.02.2026 № 71524948 Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради.

4. У задоволенні інших вимог – відмовити.

5. Повідомити про результати розгляду скарги учасників адміністративного провадження.

6. Виконання пунктів 2, 3, 5 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.

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



Відповідно до частини першої статті 37 Закону рішення, дії або бездіяльність територіальних органів Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 30.03.2026 за результатами розгляду скарги Руракової Вікторії Миколаївни від 26.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 03.03.2026 за № 9144/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН

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

м. Дніпро

30.03.2026

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

розглянувши скаргу Руракової Вікторії Миколаївни (далі – Скаржниця) від 26.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 03.03.2026 за № 9144/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 25.02.2026 № 83458812 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Запорізької області Резніченком Олександром Євгенійовичем (далі – державний реєстратор Резніченко О.Є.),

з вимогою визнати оскаржуване рішення протиправним, скасувати та зобов'язати Департамент адміністративних послуг Запорізької міської ради здійснити державну реєстрацію прав.

**РЕКОМЕНДУЄ:**

1. Скаргу Руракової Вікторії Миколаївни від 26.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 03.03.2026 за № 9144/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 23, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 25.02.2026 № 83458812, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Запорізької області Резніченком Олександром Євгенійовичем.

3. Передати права на обробку заяви про державну реєстрацію прав від 17.02.2026 № 71524948 Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради.

4. У задоволенні інших вимог - відмовити.

**Мотиви рішення у стислому викладенні:**

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 25.02.2026 № 83458812, прийняте державним реєстратором Резніченком О.Є.

Своє рішення державний реєстратор Резніченко О.Є. обґрунтовує тим, що заява подана неналежною особою, так як неможливо встановити особу в правовстановлюючому документі, відсутнє підтвердження реєстрації до 2013 року Запорізьким міжміським бюро технічної інвентаризації.

2. Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржниця просить визнати його протиправним, скасувати та зобов'язати Департамент адміністративних послуг

Запорізької міської ради здійснити державну реєстрацію прав.

3. Законодавством на державного реєстратора покладено обов'язок щодо перевірки 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.

Пунктом 2 частини першої статті 23 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що 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 1 січня 2013 року є підставою для залишення заяви без руху.

4. З відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що державним реєстратором Резніченком О.Є. не надсилався запит, в порядку частини третьої статті 10 Закону, до Товариства з обмеженою відповідальністю «Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації» з метою актуалізації відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 1 січня 2013 року та не приймалося рішення про залишення заяви без руху.

5. Враховуючи вищезазначене, Комісія дійшла висновку, що оскаржуване рішення прийняте з порушенням статей 10, 18, 23, 24 Закону, а скарга підлягає частковому задоволенню.

6. Також, Комісія вважає за необхідне рекомендувати передачу прав на обробку заяви про державну реєстрацію прав від 17.02.2026 № 71524948 Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради, для прийняття відповідного рішення.

### **Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:**

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 25.02.2026 № 83458812, прийняте державним реєстратором Резніченком О.Є.

2. Скаржниця повідомила, що через Єдиний державний веб-портал електронних послуг (далі – Портал Дія) подала заяву щодо набуття права власності на квартиру, але отримала відмову.

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржниця просить визнати його протиправним, скасувати та зобов'язати Департамент адміністративних послуг Запорізької міської ради здійснити державну реєстрацію прав.

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

17.02.2026 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 71524948 (обліковий номер заяви на попередню реєстрацію **134566**), подану Скаржницею через Портал Дія з метою набуття права власності (право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, спеціальне майнове право, право інвестора) на квартиру № 20, розташовану за адресою: Запорізька обл., м. Запоріжжя, вул. Перемоги, буд. 71.

До заяви долучено:

- договір купівлі-продажу від 22.08.1995 № 962;
- технічний паспорт б/н від 22.05.1992, виданий Запорізьким міжміським бюро

технічної інвентаризації.

25.02.2026 державним реєстратором Резніченком О.Є. за індексним № 465591902 сформовано результати пошуку відомостей з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна за параметрами запиту щодо адреси об'єкта нерухомого майна та встановлено відсутність зареєстрованого права власності на заявлений об'єкт нерухомого майна в Державному реєстрі прав та його невід'ємній архівній складовій частині.

Того ж дня, державним реєстратором прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 83458812. Підставою зазначено те, що заява подана неналежною особою, так як неможливо встановити особу в правовстановлюючому документі, відсутнє підтвердження реєстрації до 2013 року Запорізьким міжміським бюро технічної інвентаризації.

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.

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.

6. Пунктом 2 частини першої статті 23 Закону передбачено, що 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 1 січня 2013 року є підставою для залишення заяви без руху.

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 1 січня 2013 року) державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (пункт 8 частини першої статті 24 Закону).

7. З відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що державним реєстратором Резніченком О.Є. не надсилався запит, в порядку частини третьої статті 10 Закону, до Товариства з обмеженою відповідальністю «Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації» з метою актуалізації відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 1 січня 2013 року та не приймалося рішення про залишення заяви без руху.

8. Абзацом першим пункту 23 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 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 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) до дня засідання Комісії (дата публікації оголошення 18.03.2026) 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 Скаржниці та державного реєстратора Резніченка О.Є.

10. Пунктом 10 Порядку № 1128 регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

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

До Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України пояснень по суті скарги не надходило.

11. Відповідно до частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги територіальні органи Міністерства юстиції України приймають рішення про задоволення скарги, якщо оскаржуване рішення не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Згідно із Положенням про Комісію з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України, затвердженим наказом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 06.02.2026 № 232/13.4-06, висновок Комісії має містити рекомендації щодо повного чи часткового задоволення, відмови в задоволенні скарги або залишення скарги без розгляду по суті.

12. 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, 23, 24 Закону Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню шляхом визнання прийнятим з порушенням статей 10, 18, 23, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювання оскаржуваного рішення.

У задоволенні інших вимог – відмовити.

13. Відповідно до наказу Міністерства юстиції України «Про результати проведення камеральної перевірки державного реєстратора Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Вільнянського району Запорізької області Резніченка Олександра Євгеновича» № 716/5 від 18.03.2026 державному реєстратору Виконавчого комітету Павлівської сільської ради Резніченку О.Є. тимчасово заблоковано доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно строком на один місяць.

Підпунктом 5 пункту 9 Порядку № 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 реєстрах, у разі необхідності витребує документи (інформацію) і вирішує, зокрема, які дії, що впливають із відповідного факту визнання такими, що прийняті із порушенням Закону, підлягають вчиненню.

Тому, Комісія вважає за необхідне рекомендувати передачу прав на обробку заяви про державну реєстрацію прав від 17.02.2026 № 71524948 Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради, для прийняття відповідного рішення.

**Результати голосування:** усі члени Комісії голосували «за».

**Підписи членів Комісії:**


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


 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІОУ  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
Щєбликіна Н. М.  
514B5C86A1E5DA110400  
0000DF6A0B01F47A3505

 3235310336 - ФІЗИЧНА  
ОСОБА  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
РУСАКОВ Р. В.  
5E984D526F82F38F0400  
0000A46231014A4C0A07

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО  
УКРАЇНИ  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
Корнюк Р. В.  
04AF212836405D990400  
0000EB4138007241EF00

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІОУ  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
Селіванова К. В.  
514B5C86A1E5DA110400  
0000696A4201DD773505

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО  
УКРАЇНИ  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
Сафонова Т. Р.  
04AF212836405D990400  
0000CD793800CEA6EC00

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ  
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ  
УПРАВЛІННЯ МІО  
УКРАЇНИ  
№20361/06.7-10 від 30.03.2026  
КЕП (Підписання проекту):  
Мельниченко Ю. А.  
04AF212836405D990400  
000083A93500F4A6EC00