



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

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» (далі – Закон),

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Ахінько Лідії Григорівни від 25.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.02.2026 за № 8656/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Оріхівської міської ради Запорізької області Озеранським Віктором Івановичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про результати розгляду скарги скаржницю.

3. Виконання пункту 2 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.

4. 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 08.04.2026 за результатами розгляду скарги Ахінько Лідії Григорівни від 25.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.02.2026 за № 8656/06.7-10.

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.

Начальник

Тимофій ДУДІН



UB
Дніпровське міжрегіональне управління Міністерства
юстиції України
№523/13.4-06 від 09.04.2026
КЕП: Дудін Т. М.
04AF212836405D99040000030013B002D65EC00

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

м. Дніпро

08.04.2026

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

розглянувши скаргу Ахінько Лідії Григорівни від 25.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.02.2026 за № 8656/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Оріхівської міської ради Запорізької області Озеранським Віктором Івановичем (далі – державний реєстратор Озеранський В.І.),

з вимогою визнати оскаржуване рішення протиправним, анулювати його та зобов'язати Департамент адміністративних послуг Запорізької міської ради зареєструвати право власності на квартиру 28, яка розташована за адресою: м. Запоріжжя, вул. Василя Сергієнка, буд. 6 (далі – квартира).

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Ахінько Лідії Григорівни від 25.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.02.2026 за № 8656/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Оріхівської міської ради Запорізької області Озеранським Віктором Івановичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020, прийняте державним реєстратором Озеранським В.І.

Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, у зв'язку з тим, що в заяві про державну реєстрацію прав, поданій через Єдиний державний вебпортал електронних послуг (далі – Портал Дія), дата правовстановлюючого документа не відповідає його сканованій копії.

2. Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить визнати протиправним, анулювати та зобов'язати Департамент адміністративних послуг Запорізької міської ради зареєструвати право власності на квартиру.

3. Пунктом 4 частини першої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) визначено, 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.

Відповідно до частини восьмої статті 18 Закону державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і

поданим/отриманим документам.

4. Комісією встановлено, що в заяві про державну реєстрацію прав, поданій через Портал Дія, дата правовстановлюючого документа не відповідає його сканованій копії, так як 27.02.1998 – це дата розпорядження Хортицької райради, на підставі якого **30.03.1998** видане свідоцтво № 572 про право власності на квартиру № 28.

Невірне зазначення дати видачі документа унеможливило внесення точних відомостей про право власності до Державного реєстру прав.

5. Враховуючи вищезазначене, Комісія дійшла висновку, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Озеранським В.І. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020, прийняте державним реєстратором Озеранським В.І.

2. Скаржниця повідомляє, що через Портал Дія подала заяву до Виконавчого комітету Оріхівської міської ради Запорізької області щодо державної реєстрації права власності на квартиру, але отримала відмову.

Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить визнати протиправним, анулювати та зобов'язати Департамент адміністративних послуг Запорізької міської ради зареєструвати право власності на квартиру.

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

16.02.2026 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 71501062 (далі – заява), подану Скаржницею через Портал Дія з метою набуття права власності на квартиру 28, яка розташована за адресою: м. Запоріжжя, вул. Василя Сергієнка, буд. 6.

До заяви долучено скановані копії таких документів:

- свідоцтво № 572 про право власності на квартиру № 28 від 30.03.1998, видане на підставі розпорядження Хортицької райради від 27.02.1998 № 130 (далі – свідоцтво про право власності);

- технічний паспорт від 23.01.1998, виданий орендним підприємством Запорізьке міжміське бюро технічної інвентаризації.

19.02.2026 державним реєстратором Озеранським В.І. за індексними №№ 464912207, 464912407 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, що в заяві про державну реєстрацію прав, поданій через Портал Дія, дата правовстановлюючого документа не відповідає його сканованій копії, у зв'язку з чим, прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 19.02.2026 № 83381020. Крім того, вказано про відсутність в поданому правовстановлюючому документі загальної площі квартири.

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.

Згідно частини третьої статті 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, зокрема, відповідність відомостей про речові права на

нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

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.

Частиною восьмою статті 18 Закону визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

5. Комісією встановлено, що Скаржницею через Портал Дія подано заяву про державну реєстрацію прав і в реквізиті правовстановлюючого документа датою документа (свідоцтва про право власності) вказано 27.02.1998.

При цьому, до заяви додано скановану копію свідоцтва № 572 про право власності на квартиру № 28 від **30.03.1998**, виданого на підставі розпорядження Хортицької райради від 27.02.1998 № 130.

27.02.1998 – це дата розпорядження Хортицької райради, на підставі якого **30.03.1998** видане свідоцтво № 572 про право власності на квартиру № 28.

Таким чином, наявна розбіжність між відомостями про право власності, а саме датами видачі правовстановлюючого документа.

Відповідно до підпункту 5 пункту 30 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141), до Державного реєстру прав вносяться відомості про право власності, зокрема, про підставу для державної реєстрації права власності:

- тип документа;
- серія документа (за наявності);
- номер документа;
- **дата видачі документа;**
- уповноважений суб'єкт, що видав документ;
- додаткові відомості про документ (за наявності).

Тобто, невірне зазначення дати видачі документа унеможливило внесення точних відомостей про право власності до Державного реєстру прав.

6. Стосовно відсутності загальної площі в свідоцтві про право власності Комісія зазначає наступне.

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, державний реєстратор 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 № 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).

7. 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.

8. Комісією встановлено, що свідоцтво про право власності не містить інформації про загальну площу квартири.

Водночас, Скаржниця 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.

Технічний паспорт, доданий Скаржницею до заяви, не є невід'ємною частиною свідоцтва про право власності, отже його відомості не можуть використовуватися державним реєстратором як актуальні.

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 31.03.2026) 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 Виконавчому комітету Оріхівської міської ради Запорізької області.

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.

Абзацом другим частини п'ятої статті 37 Закону встановлено, що у разі якщо в місячний строк розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, повідомлення державного реєстратора про виявлений ним факт використання його ідентифікаторів доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно іншими особами провести неможливо, Міністерство юстиції України, його територіальні органи встановлюють необхідний строк для її розгляду, про що повідомляється особі, яка подала скаргу. При цьому загальний строк для вирішення питань, порушених у скарзі, не може перевищувати 45 днів.

Розгляд скарги було продовжено до 45 днів, про що повідомлено Скаржницю листом Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 23.03.2026 № 8939/06.7-10.

11. Відповідно до 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.

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 Комісія дійшла висновку про відмову у задоволенні скарги, оскільки оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Голова Комісії 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 МІО
УКРАЇНИ
№23744/06.7-10 від 09.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Корнюк Р. В.
04AF212836405D990400
0000EB4138007241EF00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№23744/06.7-10 від 09.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Мельниченко Ю. А.
04AF212836405D990400
000083A93500F4A6EC00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№23744/06.7-10 від 09.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№23744/06.7-10 від 09.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№23744/06.7-10 від 09.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800