



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 Івко Вікторії Сергіївни, поданої адвокатом Усковою Іриною Іллівною, від 16.02.2026, яка зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 19.02.2026 за № 7430/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.01.2026 № 82728131, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Олійником Дмитром Вікторовичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про результати розгляду скарги скаргницю.

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 31.03.2026 за результатами розгляду скарги Івко Вікторії Сергіївни, поданої адвокатом Усковою Іриною Іллівною, від 16.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 19.02.2026 за № 7430/06.7-10.

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
№497/13.4-06 від 02.04.2026
КЕП: Дудін Т. М.
04AF212836405D99040000030013B002D65EC00

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

м. Дніпро

31.03.2026

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. Корнюка, Р. Русакова, Ю. Мельниченка, Т. Сафонової (секретаря Комісії),

розглянувши скаргу Івко Вікторії Сергіївни (далі – Скаржниця), подану адвокатом Усковою Іриною Іллівною, від 16.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 19.02.2026 за № 7430/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.01.2026 № 82728131 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Олійником Дмитром Вікторовичем (далі – державний реєстратор Олійник Д.В.),

з вимогою анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Олійника Д.В. зареєструвати право власності на ½ частку квартири 53, яка розташована за адресою: м. Запоріжжя, вул. Рельєфна, буд. 2 (далі – квартира).

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Івко Вікторії Сергіївни, поданої адвокатом Усковою Іриною Іллівною, від 16.02.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 19.02.2026 за № 7430/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.01.2026 № 82728131, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області Олійником Дмитром Вікторовичем відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.01.2026 № 82728131, прийняте державним реєстратором Олійником Д.В.

Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на ½ частку квартири Панченка Івана Петровича на підставі договору довічного утримання (догляду), у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Скаржниця просить анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Олійника Д.В. зареєструвати право власності на ½ частку квартири.

2. Комісією встановлено, що за рішенням Ленінського районного суду м. Запоріжжя від 22.11.2022 у справі 334/4215/22 (провадження № 2/334/2580/22) було розірвано договір довічного утримання, укладений 03 грудня 2019 року між

Панченко Людмилою Петрівною, та Івко Вікторією Сергіївною, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Корицьким Євгеном Давидовичем, зареєстрований в реєстрі за № 1018, та скасовано заборону відчуження нерухомого майна.

Згідно відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) право власності Скаржниці за договором довічного утримання на квартиру припинено.

Станом на дату подання заяви про державну реєстрацію прав № 70820470 в Державному реєстрі прав відкрито розділ № 1957833923101 та зареєстровано право власності на $\frac{1}{2}$ частку квартири за Панченком Іваном Петровичем на підставі свідоцтва про право власності від 26.03.1993 № 587 та на $\frac{1}{2}$ частку квартири за Скаржницею на підставі договору дарування від 07.10.2024.

3. Частиною третьою статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) на державного реєстратора покладено обов'язок встановлювати відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема, відповідність відомостей про речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі прав, відомостям, що містяться у поданих/отриманих документах.

Законодавством передбачено, що державний реєстратор відмовляє у державній реєстрації прав за наявності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

4. Враховуючи вищезазначене, Комісія дійшла висновку, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Олійником Д.В. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.01.2026 № 82728131, прийняте державним реєстратором Олійником Д.В.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на $\frac{1}{2}$ частку квартири Панченка Івана Петровича на підставі договору довічного утримання (догляду), у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Скаржниця просить анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора Олійника Д.В. зареєструвати право власності на $\frac{1}{2}$ частку квартири.

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

29.12.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 70820470, подану Скаржницею з метою набуття права власності (право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, спеціальне майнове право, право інвестора) на $\frac{1}{2}$ частку квартири 53, яка розташована за адресою: м. Запоріжжя, вул. Рельєфна, буд. 2.

До заяви долучено:

- договір довічного утримання (догляду) від 03.12.2019, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Корицьким Євгеном Давидовичем, зареєстрований в реєстрі за № 1018;

- рішення Ленінського районного суду м. Запоріжжя від 22.11.2022 у справі 334/4215/22 (провадження № 2/334/2580/22).

31.12.2025 за індексним № 459082625 та 02.01.2026 за індексним № 459125847 державним реєстратором Олійником Д.В. 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; ПІБ суб'єкта речового права, реєстраційного номера облікової картки платника.

Згідно сформованої інформації за результатом пошуків відомостей, зокрема, в Державному реєстрі прав, державним реєстратором Олійником Д.В. встановлено, що право власності на квартиру зареєстроване за Скаржницею (1/2 частка) та Панченком Іваном Петровичем (1/2 частка).

02.01.2026 державним реєстратором прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 82728131. Підставою зазначено те, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, а саме: заявником, подано заяву про державну реєстрацію прав (щодо набуття права власності), разом з заявою подано договір довічного утримання (догляду) № 1018 від 03.12.2019 р. Відповідно до відомостей з Державного реєстру речових прав право власності зареєстровано за іншою особою. Поданий договір розірвано за рішенням суду, справа 334/4215/22 від 22.11.2022 р. та право власності заявника припинено.

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.

Частиною третьою статті 10 Закону на державного реєстратора покладено обов'язок встановлювати відповідність заявлених прав і поданих/отриманих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями, зокрема, 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. Згідно статті 744 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) за договором довічного утримання (догляду) одна сторона (відчужувач) передає другій стороні (набувачеві) у власність житловий будинок, квартиру або їх частину, інше нерухоме майно або рухоме майно, яке має значну цінність, взамін чого набувач зобов'язується забезпечувати відчужувача утриманням та (або) доглядом довічно.

Частиною другою статті 651 ЦК України встановлено, договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Також, відповідно до пункту 1 частини першої статті 755 ЦК України договір довічного утримання (догляду) може бути розірваний за рішенням суду на вимогу відчужувача або третьої особи, на користь якої він був укладений, у разі невиконання або неналежного виконання набувачем своїх обов'язків, незалежно від його вини.

У разі розірвання договору довічного утримання (догляду) у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням набувачем обов'язків за договором, відчужувач набуває право власності на майно, яке було ним передане, і має право вимагати його повернення (частина перша статті 756 ЦК України).

Згідно частини першої статті 31² Закону державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, об'єктом незавершеного будівництва, майбутнім об'єктом нерухомості, що має наслідком набуття, зміну чи припинення речових прав, їх обтяжень одночасно із вчиненням такої нотаріальної дії, проводиться нотаріусом, яким вчинено відповідну нотаріальну дію, крім випадків, передбачених цією статтею.

Відповідно до підпункту 7.6 пункту 7 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 22.02.2012 № 296/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 22.02.2012 за № 282/20595, у разі одержання рішення суду про визнання нотаріально посвідченого договору недійсним або про розірвання такого договору нотаріус проставляє про це відмітку на примірнику договору, який зберігається в матеріалах нотаріальної справи, долучивши до нього копію рішення суду, а також проставляє відмітку в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій і, при можливості, на всіх інших примірниках договору.

6. Комісією встановлено, що 03.12.2019 було укладено договір довічного утримання між Панченко Людмилою Петрівною, Панченко Людмилою Петрівною від імені Панченко Івана Петровича (відчужувачі) та Івко Вікторією Сергіївною (набувач), посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Корицьким Євгеном Давидовичем, зареєстрований в реєстрі за № 1018.

22.11.2022 за рішенням Ленінського районного суду м. Запоріжжя у справі 334/4215/22 (провадження № 2/334/2580/22) розірвано договір довічного утримання, укладений 03.11.2019 між Панченко Людмилою Петрівною та Івко Вікторією Сергіївною, посвідчений приватним нотаріусом Запорізького міського нотаріального округу Корицьким Євгеном Давидовичем, зареєстрований в реєстрі за № 1018, та скасовано заборону відчуження нерухомого майна.

Згідно відомостей Державного реєстру прав право власності Скаржниці на квартиру за договором довічного утримання припинено.

Станом на дату подання заяви про державну реєстрацію прав № 70820470 в Державному реєстрі прав відкрито розділ № 1957833923101 та зареєстровано право власності на ½ частку квартири за Панченком Іваном Петровичем на підставі свідоцтва про право власності від 26.03.1993 № 587 та на ½ частку квартири за Скаржницею на підставі договору дарування від 07.10.2024.

Тобто, наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

7. Відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями є підставою для відмови в державній реєстрації прав.

За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (абзац перший частини другої статті 24 Закону).

8. 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 Скаржниці, засобами поштового зв'язку та на електронну пошту представника Скаржниці та Департаменту адміністративних послуг Запорізької міської ради Запорізької області.

9. 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.

24.03.2026 до Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України за вх. № 12017/06.7-10 надійшли пояснення державного реєстратора Олійника Д.В., які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

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 та її представника листом Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 13.03.2026 № 7822/06.7-10.

10. Згідно абзацу третього частини шостої статті 37 Закону територіальний орган Міністерства юстиції України за результатами розгляду скарги приймає мотивоване рішення про відмову в задоволенні скарги, якщо оскаржуване рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

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 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 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
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Щєбликіна Н. М.
514B5C86A1E5DA110400
0000DF6A0B01F47A3505
43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Корнюк Р. В.
04AF212836405D990400
0000EB4138007241EF00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21908/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Мельниченко Ю. А.
04AF212836405D990400
000083A93500F4A6EC00