



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

**Про задоволення скарги
(часткове)**

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

НАКАЗУЮ:

1. Скаргу Личмана Віктора Григоровича від 31.01.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 18.02.2026 за № 7076/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 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 16.12.2025 № 82433477, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравцем Романом Анатолійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравця Романа Анатолійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 10.12.2025 № 70458443 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. У задоволенні інших вимог – відмовити.

5. Повідомити про результати розгляду скарги учасників адміністративного провадження.

6. Виконання пунктів 2, 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 31.03.2026 за результатами розгляду скарги Личмана Віктора Григоровича від 31.01.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 18.02.2026 за № 7076/06.7-10.

Начальник

Тимофій ДУДІН

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 Личмана Віктора Григоровича (далі – Скаржник) від 31.01.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 18.02.2026 за № 7076/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 16.12.2025 № 82433477 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравцем Романом Анатолійовичем (далі – державний реєстратор Кравець Р.А.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення та провести державну реєстрацію прав.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Личмана Віктора Григоровича від 31.01.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 18.02.2026 за № 7076/06.7-10, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятим з порушенням статей 10, 18, 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 16.12.2025 № 82433477, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравцем Романом Анатолійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравця Романа Анатолійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 10.12.2025 № 70458443 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

4. У задоволенні інших вимог – відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 16.12.2025 № 82433477, прийняте державним реєстратором Кравцем Р.А.

Оскаржуваним рішенням Скаржнику відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

2. Згідно частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов, зокрема, реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

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.

До переліку правовстановлюючих документів, на підставі яких проводилася державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, що знаходилися у власності юридичних та фізичних осіб відносилися, зокрема, свідоцтва про право власності на об'єкти нерухомого майна, що видавалися місцевими органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, органами приватизації.

В довідці Товариства з обмеженою відповідальністю «АБРИС» (далі – ТОВ «АБРИС»), поданої Скаржником разом із заявою про державну реєстрацію прав, зазначено наступне:

«Станом на 31.12.2012 відсутні відомості щодо реєстрації права власності на квартиру № 1 в житловому будинку № 2 по вул. Польовій в с. Мала Калинівка Дніпровського (колишнього Солонянського) району Дніпропетровської області.

За даними реєстрації нерухомого майна станом на 31.12.2012 зареєстроване право власності на 2-квартирний житловий будинок № 2 по вул. Польовій в с. Мала Калинівка Дніпровського (колишнього Солонянського) району Дніпропетровської області за Колективним сільськогосподарським підприємством ім. Мічуріна на підставі свідоцтва про право власності від 29.03.2000, виданого Дзержинівською сільською радою та зареєстрованого 29.03.2000 Солонянським підприємством по технічній інвентаризації «Абрис» в реєстровій книзі № 3 с. Мала Калинівка, реєстр № 4/4».

Тобто, подані Скаржником документи для державної реєстрації прав не дають змоги встановити набуття речових прав на нерухоме майно за Скаржником.

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.

4. Комісією встановлено, що підстава для прийняття оскаржуваного рішення не є обґрунтованою і наявна інша підстава для відмови.

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

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 16.12.2025 № 82433477, прийняте державним реєстратором Кравцем Р.А.

2. Скаржник повідомив, що подав до Виконавчого комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області заяву щодо державної реєстрації набуття права власності на квартиру, але отримав відмову.

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржник просить скасувати оскаржуване рішення та провести державну реєстрацію прав.

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

10.12.2025 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 70458443, подану Скаржником з метою набуття права власності (право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання

зобов'язання, спеціальне майнове право, право інвестора) на житловий будинок садибного типу, квартиру № 1, розташовану за адресою: Дніпропетровська обл., Дніпровський р-н, с. Мала Калинівка, вул. Польова, буд. 2.

До заяви долучено:

- технічний паспорт з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва від 14.07.2025, серія та номер ТІ01:6529-2171-3203-7233;

- відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва б/н від 10.12.2025;

- документ від підприємства бюро технічної інвентаризації, що містить відомості про зареєстроване право власності на паперовому носії інформації до 1 січня 2013 від 12.08.2025, виданий ТОВ «АБРИС»;

- рішення Виконавчого комітету Новопокровської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області від 10.10.2025 № 21 «Про уточнення адреси житловим будинкам та земельним ділянкам».

16.12.2025 державним реєстратором Кравцем Р.А. за індексним № 456883865 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 податків 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 Кравцем Р.А. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 82433477 у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

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.

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.

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. До 01.01.2013 державна реєстрація права власності та інших речових прав на об'єкти нерухомого майна, які розташовані на земельних ділянках, проводилась реєстраторами БТІ в Реєстрі прав власності на нерухоме майно та на паперових носіях (реєстрових книгах та реєстраційних справах), які зберігаються в БТІ.

Згідно частини третьої 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 4.1 розділу 4 Правил державної реєстрації об'єктів нерухомого майна, що знаходяться у власності юридичних та фізичних осіб, затверджених наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству від 13.12.95 № 56, оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна проводилося з видачею свідоцтва про право власності за зразком, наведеним в додатку № 12, зокрема, місцевими органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування.

До переліку правовстановлюючих документів, на підставі яких проводилася державна реєстрація об'єктів нерухомого майна, що знаходилися у власності юридичних та фізичних осіб відносилися, зокрема, свідоцтва про право власності на об'єкти нерухомого майна, що видавалися місцевими органами державної виконавчої влади, місцевого самоврядування, органами приватизації.

6. В довідці Товариства з обмеженою відповідальністю «АБРИС» (далі – ТОВ «АБРИС»), поданої Скаржником разом із заявою про державну реєстрацію прав, зазначено наступне:

«Станом на 31.12.2012 відсутні відомості щодо реєстрації права власності на квартиру № 1 в житловому будинку № 2 по вул. Польовій в с. Мала Калинівка Дніпровського (колишнього Солонянського) району Дніпропетровської області.

За даними реєстрації нерухомого майна станом на 31.12.2012 зареєстроване право власності на 2-квартирний житловий будинок № 2 по вул. Польовій в с. Мала Калинівка Дніпровського (колишнього Солонянського) району Дніпропетровської області за Колективним сільськогосподарським підприємством ім. Мічуріна на підставі свідоцтва про право власності від 29.03.2000, виданого Дзержинівською сільською радою та зареєстрованого 29.03.2000 Солонянським підприємством по технічній інвентаризації «Абрис» в реєстровій книзі № 3 с. Мала Калинівка, реєстр № 4/4».

Тобто, подані Скаржником документи для державної реєстрації прав не дають змоги встановити набуття речових прав на нерухоме майно за Скаржником.

7. 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.

Комісією встановлено, що підстава для прийняття оскаржуваного рішення не є обґрунтованою і наявна інша підстава для відмови.

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 Скаржнику та Виконавчому комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської 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.

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 Скаржника листом Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 12.03.2026 № 7667/06.7-10.

10. 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.

11. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, а також інших обставин, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, у зв'язку із тим, що рішення державного реєстратора прийняте з порушенням статей 10, 18, 24 Закону Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню шляхом:

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

2. Зобов'язання державного реєстратора прав на нерухоме майно Виконавчого

комітету Могилівської сільської ради Дніпропетровської області Кравця Романа Анатолійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 10.12.2025 № 70458443 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

У задоволенні інших вимог – відмовити.

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
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Щєбликіна Н. М.
514B5C86A1E5DA110400
0000DF6A0B01F47A3505
43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Корнюк Р. В.
04AF212836405D990400
0000EB4138007241EF00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№21909/06.7-10 від 02.04.2026
КЕП (Підписання проекту):
Мельниченко Ю. А.
04AF212836405D990400
000083A93500F4A6EC00