



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 Товариства з обмеженою відповідальністю «АКТИВ-РЗ» від 02.04.2026, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 29.04.2026 за № 17154/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.04.2026 № 84078195, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області Середою Андрієм Олександровичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

2. Повідомити про результати розгляду скарги скажника.

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 20.05.2026 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «АКТИВ-РЗ» від 02.04.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 29.04.2026 за № 17154/06.7-10.



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.

В.о. начальника

Ольга ЗАХАРОВА

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

м. Дніпро

20.05.2026

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі: Щєбликіної Н.М. (Голови Комісії), Русакова Р.В., Мельниченка Ю.А., Рубан Т.В., Сафонові Т.Р. (секретаря Комісії),

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «АКТИВ-РЗ» (далі – ТОВ «АКТИВ-РЗ», Скаржник) від 02.04.2026, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – міжрегіональне управління) за вх. № 17154/06.7-10 від 29.04.2026 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 84078195 від 01.04.2026 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області Середою Андрієм Олександровичем (далі – державний реєстратор Серєда А.О.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення, зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію змін до права оренди земельної ділянки на підставі Додаткової угоди до Договору оренди землі та розглянути питання щодо притягнення державного реєстратора до відповідальності за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити в задоволенні скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «АКТИВ-РЗ» від 02.04.2026, що надійшла за належністю з Міністерства юстиції України та зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України за вх. № 17154/06.7-10 від 29.04.2026, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.04.2026 № 84078195 прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області Середою Андрієм Олександровичем, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.04.2026 № 84078195, прийняте державним реєстратором Серєдою А.О. у зв'язку з тим, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), а саме дата дії договору, місце укладання Додаткової угоди та місце розташування земельної ділянки, що є предметом договору.

Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить скасувати його, зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію змін до права оренди земельної ділянки на підставі Додаткової угоди до Договору оренди землі та розглянути питання щодо притягнення державного реєстратора до відповідальності за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав.

2. 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.

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

4. Згідно підпункту 6 пункту 31 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 26 жовтня 2011 р. № 1141, до Державного реєстру прав вносяться такі відомості про інше речове право, похідне від права власності, зокрема, строк дії договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк).

На підставі дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що згідно пункту 3.1 Додаткової угоди від 26.03.2026 р. (далі – Угода) до Договору оренди землі № 29 від 31.05.2023 р. (далі – Договір) Договір укладено до 31.12.2048 року, тобто сторонами визначена календарна дата дії Договору.

Відповідно до статті 252 Цивільного Кодексу України строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами. Термін визначається календарною датою або вказівкою на подію, яка має неминуче настати.

Таким чином, в Угоді зазначений термін дії Договору, а не строк, як того вимагає законодавство.

5. Стосовно місця розташування земельної ділянки Комісія зазначає, що відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» місце розташування є однією з істотних умов договору оренди землі.

6. Враховуючи вищенаведене, Комісія дійшла висновку, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Виконавчого комітету Слобожанської селищної ради Дніпровського району Дніпропетровської області Середою А.О. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.04.2026 № 84078195, прийняте державним реєстратором Середою А.О. у зв'язку з тим, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), а саме дата дії договору, місце укладання Додаткової угоди та місце розташування земельної ділянки, що є предметом Договору.

Скаржник не погоджується з оскаржуваним рішенням просить скасувати його, зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію змін до права оренди земельної ділянки на підставі Додаткової угоди до Договору оренди землі та розглянути питання щодо притягнення державного реєстратора до відповідальності за порушення законодавства у сфері державної реєстрації прав.

2. Оглядом 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 № 72250353 від 30.03.2026 (далі – заява).

За зазначеною заявою Скаржником заявлено про зміни до іншого речового права - права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1225955100:01:001:0258.

До зазначеної заяви додано скановану копію Додаткової угоди від 26.03.2026 (далі – Угода) до Договору оренди землі № 29 від 31.05.2023 (далі – Договір) підписану фізичною особою (орендодавцем) – Таран Тамарою Григорівною та юридичною особою

(орендарем) – Товариством з обмеженою відповідальністю «АКТИВ-РЗ» та квитанцію про сплату адміністративного збору.

Державним реєстратором Середою А.О. під час розгляду заяви 01.04.2026 було сформовано відомості в Державному реєстрі прав за результатом пошуку інформації №№ 470910571, 470910869, 470910990 за параметрами запиту щодо кадастрового номеру земельної ділянки, прізвищем, ім'ям та по батькові суб'єкта речового права (орендодавця) та за його РНКОПП, а також за кодом ЄДРПОУ суб'єкта речового права (орендаря), та встановлено що в Державному реєстрі прав на земельну ділянку з кадастровим номером 1225955100:01:001:0258 відкрито розділ № 124208112259 та 29.07.2013 за номером 1989624 зареєстровано право власності за Таран Тамарою Григорівною на підставі Державного акта на право приватної власності на землю, серія та номер: III-ДП 038607, виданого 17.04.2003 Юр'ївською районною державною адміністрацією Дніпропетровської області, та свідоцтва на право на спадщину, за законом, серія та номер:1210, виданого 01.12.2011 Державним нотаріусом Юр'ївської державної нотаріальної контори Дніпропетровської області. Також встановлено що в Державному реєстрі прав 20.09.2023 за номером 51869620 на зазначену земельну ділянку зареєстроване інше речове право - право оренди на підставі Договору оренди землі № 29 від 31.05.2023.

Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 та статті 33 Закону державним реєстратором Середою А.О. шляхом електронної взаємодії 30.03.2026 було отримано відомості з Державного земельного кадастру № 104037669, з яких вбачається, що відомості про площу земельної ділянки, її місцезнаходження, власника та суб'єктів іншого речового права повністю відповідають відомостям, зазначеним в Угоді.

Державним реєстратором Середою А.О. 01.04.2026 було прийнято оскаржуване рішення на підставі того, що подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом. Зазначене рішення обґрунтовано, зокрема тим, що Угода, якою сторони змінюють строк дії Договору не відповідає законодавству, так як в ній зазначений термін дії Договору, а не строк дії Договору, як того вимагає Закон України «Про оренду землі». Додатково державний реєстратор Середою А.О. зауважує, що є абсолютно не зрозумілим місце укладання Угоди та місце розташування земельної ділянки, що є предметом Договору. Оскільки зазначених в Угоді адміністративно – територіальних одиниць на території України не існує.

3. Комісія вважає за необхідне зазначити, що під час розгляду скарги надається правова оцінка діям самого державного реєстратора, дотримання та виконання обов'язків встановлених законодавством.

Державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

Відповідно до статті 3 Закону загальними засадами державної реєстрації прав є, зокрема, гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження; обов'язковості державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав та внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

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 встановлено, 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.

4. Пунктом 1 частини першої статті 27 Закону визначено, що Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться, зокрема, на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва або майбутній об'єкт нерухомості, речові права на які підлягають державній реєстрації, чи його дублікату.

Комісією встановлено, що Угода складена 26.03.2026, місцем укладання є селище Юр'ївка Павлоградського району Дніпропетровської області. В частині місце розташування земельної ділянки, яка є предметом Договору зазначена територія Дніпропетровської області, Юр'ївський район, Юр'ївська селищна рада. В пункті 3.1 Угоди зазначено що Договір укладено до 31.12.2048.

Згідно статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умови договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), дата укладання та строк дії договору оренди, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Дата закінчення дії договору оренди обчислюється від дати його укладання. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації такого права.

Частини перша та друга статті 631 Цивільного кодексу України визначають що строком договору є час, протягом якого сторони можуть здійснити свої права і виконати свої обов'язки відповідно до договору.

Договір набирає чинності з моменту його підписання.

Відповідно до абзацу першого та другого частини першої статті 26 Закону за результатом розгляду документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор на підставі прийнятого ним рішення про державну реєстрацію прав вносить відомості про речові права, обтяження речових прав до Державного реєстру прав.

Відомості про речові права на земельну ділянку, похідні від права власності, що припиняються після завершення строку дії відповідного договору, містяться в Державному реєстрі прав з дня державної реєстрації набуття речового права до дня закінчення строку дії договору, що обраховується відповідно до Цивільного кодексу України. Після закінчення строку дії договору державна реєстрація речового права припиняється за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав.

Цивільний кодекс України статтями 251 та 252 чітко розмежовує поняття строку та терміну, та надає їх визначення.

Строком є певний період у часі, зі спливом якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення. Терміном є певний момент у часі, з настанням якого пов'язана дія чи подія, яка має юридичне значення. Строк та термін можуть бути визначені актами цивільного законодавства, правочином або рішенням суду.

Строк визначається роками, місяцями, тижнями, днями або годинами. Термін визначається календарною датою або вказівкою на подію, яка має неминуче настати.

Відповідно до підпунктів 5, 6 пункту 31 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України 26 жовтня 2011 р. № 1141, до Державного реєстру прав вносяться такі відомості про інше речове право, похідне від права власності, зокрема, дата укладення чи реєстрації (для договорів оренди землі, укладених та зареєстрованих до 1 січня 2013 р.) договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору);

строк дії договору, за яким набувається речове право, похідне від права власності (у разі набуття речового права на підставі договору на певний строк).

Постановою Верховної Ради України від 19.09.2024 № 3984-IX «Про перейменування окремих населених пунктів та районів» селище Юр'ївка Павлоградського району Дніпропетровської області було перейменовано на селище Юріївка.

Відповідно до Постанови Верховної Ради України від 17.07.2020 № 807-IX (в редакції від 07.09.2023 № 3334-IX) «Про утворення та ліквідацію районів» Юр'ївський район ліквідовано, а Юр'ївську селищну територіальну громаду приєднано до Павлоградського району (з адміністративним центром у місті Павлоград). Тобто, зазначені в Угоді відомості про місце розташування земельної ділянки не відповідають вищенаведеним Постановам Верховної Ради України.

5. 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.

6. 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 07.05.2026 на офіційному вебсайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги та зазначену інформацію додатково повідомлено засобами поштового зв'язку та на електронну пошту скаржника та державного реєстратора Середу А.О.

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 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.

До дня засідання Комісії клопотання чи пояснення від учасників адміністративного провадження не надходили.

7. Відповідно до абзацу третього 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.

8. 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 в 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	Р. Русаков Підписано КЕП	Ю. Мельниченко Підписано КЕП
Т. Рубан Підписано КЕП	Секретар Комісії Т. Сафонова Підписано КЕП	

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№33026/06.7-10 від 22.05.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Мельниченко Ю. А.
04AF212836405D990400
000083A93500F4A6EC00

 43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№33026/06.7-10 від 22.05.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Русаков Р. В.
3FAA9288358EC0030400
0000A15C3200A491D800

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№33026/06.7-10 від 22.05.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
514B5C86A1E5DA110400
0000DF6A0B01F47A3505

 3116713462 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№33026/06.7-10 від 22.05.2026
КЕП (Підписання проєкту):
РУБАН Т. В.
5E984D526F82F38F0400
0000B4713E0150F95707

 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№33026/06.7-10 від 22.05.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00