



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

від _____ 20__ р.

Дніпро

№ _____

Про відмову в 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 в задоволенні скарги Есаулко Катерини Вікторівни від 23.07.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 23.07.2026 за № 29050/06.7-10, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.07.2026 № 85628815, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубком Валерієм Юрійовичем, 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 відділом розгляду звернень та забезпечення діяльності Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України покласти на начальника Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

5. Цей наказ набирає чинності з моменту його підписання та реєстрації в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 24.08.2026 за результатами розгляду скарги Есаулко Катерини Вікторівни від 23.07.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 23.07.2026 за № 29050/06.7-10.

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



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

м. Дніпро

24.08.2026

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

розглянувши скаргу Есаулко Катерини Вікторівни (далі – Скаржниця, Есаулко К.В.) від 23.07.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 23.07.2026 за № 29050/06.7-10 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.07.2026 № 85628815 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубком Валерієм Юрійовичем (далі – державний реєстратор Зубко В.Ю.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення, а також зобов'язати державного реєстратора Зубка В.Ю. здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) на квартиру, що розташована за адресою: Донецька область, місто Ясинувата, мікрорайон «Зоряка», будинок 1, квартира 64 (далі – квартира) за заявою від 26.06.2026 № 73846053 за Есаулко Катериною Вікторівною.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Відмовити у задоволенні скарги Есаулко Катерини Вікторівни від 23.07.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 23.07.2026 за № 29050/06.7-10 у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.07.2026 № 85628815, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Дніпропетровської області Зубком Валерієм Юрійовичем відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.07.2026 № 85628815, у якому державним реєстратором Зубком В.Ю. відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності на квартиру.

2. Оскаржуване рішення прийнято державним реєстратором Зубком В.Ю. у зв'язку з наявністю суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Своє рішення державний реєстратор обґрунтовує тим, що згідно відомостей про право власності на квартиру, які містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно (далі – Реєстр прав власності, РПВНМ), реєстраційний номер облікової картки платника податків (далі – РНОКПП) Есаулко Катерини Вікторівни 2944924346, а за заявою про державну реєстрацію прав від 26.06.2026 № 73846053 набувається право власності за Есаулко К.В. з РНОКПП 2944904346.

3. Відповідно до частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» (далі – Закон) 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.

Згідно частини другої статті 12 Закону відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Державні реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

4. На підставі дослідження матеріалів скарги та відомостей з Державного реєстру прав Комісією встановлено, що Есаулко Катерині Вікторівні, 17.08.1980 року народження, надано РНОКПП 2944904346 та в заяві про державну реєстрацію прав про набуття права власності на квартиру додатково зазначено, що правовстановлюючі документи втрачено, тому вона просить провести реєстрацію за відомостями з Реєстру прав власності. Однак в Реєстрі прав власності до запису про право власності на квартиру, згідно інформації сформованої з Державного реєстру прав, реєстратором Комунального підприємства Бюро технічної інвентаризації (далі – КП БТІ) під час розгляду заяви внесений РНОКПП 2944924346, а отже встановлено суперечності між заявленими правами та отриманими державним реєстратором Зубком В.Ю. відомостями з Державного реєстру прав.

Для отримання додаткової інформації щодо номеру РНОКПП Скаржниці, листом Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 03.08.2026 за вих. № 22491/06.7-10, було направлено запит до Головного управління ДПС у Дніпропетровській області. Однак Головне управління ДПС у Дніпропетровській області запитувану інформацію не надало.

Таким чином неможливість встановлення зміни чи помилкового внесення РНОКПП Скаржниці, а також відсутність можливості отримання необхідної додаткової інформації не дають змоги підтвердити чи спростувати факт наявності технічної помилки при здійсненні реєстраційних дій реєстратором КП БТІ.

5. Враховуючи вищевикладене Комісія дійшла висновку про відмову у задоволенні скарги.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 01.07.2026 № 85628815, прийняте державним реєстратором Зубком В.Ю.

2. Скаржниця повідомляє, що 26.06.2026 подала заяву до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради щодо державної реєстрації права власності на квартиру.

Проте 01.07.2026 державний реєстратор Зубко В.Ю. розглянув заяву від 26.06.2026 з реєстраційним № 73846053 відповідно до Закону, встановив наявність обставин, які є підставою для відмови в проведенні реєстраційних дій – наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, а саме: згідно відомостям Державного реєстру прав, зокрема, його невід'ємної архівної складової частини встановлено, що право власності за заявленою адресою зареєстровано за Есаулко Катериною Вікторівною РНОКПП 2944924346, що відмінно від заявника.

Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням та вважає його протиправним.

Паспортом громадянина України з безконтактним електронним носієм у формі

ID-картки та відповідною довідкою про присвоєння ідентифікаційного номера РНОКПП Есаулко Катерини Вікторівни є 2944904346. Таким чином Скаржниця вважає, що внесений запис про право власності на квартиру в Реєстрі прав власності містить технічну помилку в одній цифрі, замість цифри «0», помилково вказана «2». Скаржниця вважає, що ця помилка виникла на етапі ведення та перенесення відомостей минулих років у застарілих базах даних і є виключно технічною опискою, яка не змінює факту належності права власності на квартиру Скаржниці на підставі первинних правовстановлюючих документів.

Згідно частини другої статті 12 Закону, відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Відповідно до частини восьмої статті 18 Закону, державні реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

Частиною першою статті 13 Закону встановлено, що невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно.

Аргументуючи цим Скаржниця просить визнати рішення, що оскаржується, прийнятим з порушенням Закону, анулювати та зобов'язати державного реєстратора Зубка В.Ю. здійснити державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на квартиру.

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

26.06.2026 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 73846053, подану Скаржницею з метою державної реєстрації набуття права власності на квартиру.

До заяви долучено:

- копію свідоцтва про право власності на житло, видане згідно з рішенням комісії по приватизації державного житлового фонду виконавчого комітету Ясинуватської міської ради від 30.12.2005;

- копію технічного паспорта на квартиру від 30.12.2005 б/н, виданий комісією по приватизації державного житлового фонду виконавчого комітету Ясинуватської міської ради.

В додаткових відомостях зазначено: документи втрачено, просимо провести реєстрацію за відомостями з РПВНМ.

Державним реєстратором Зубком В.Ю. 01.07.2026 за індексним № 484174588 сформовано Інформацію з Державного реєстру прав, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна. В цій інформації, за параметрами запиту щодо адреси об'єкта нерухомого майна, встановлено, що право власності на квартиру 08.02.2006 зареєстровано в Реєстрі прав власності на нерухоме майно за Есауко Катериною Вікторівною. В записі про право власності містяться відомості про РНОКПП 2944904346, а підстава виникнення права власності свідоцтво про право власності б/н від 30.12.2005, що видане комісією по приватизації державного житлового фонду виконкому Ясинуватської міської ради.

Також, державним реєстратором Зубком В.Ю. сформовано відомості за індексним № 484174524 від 01.07.2026 щодо прізвища, ім'я, по батькові, РНОКПП 2944904346, реквізитами документа, що посвідчує особу та встановлено, що інформація за повним збігом всіх зазначених ідентифікаторів пошуку відсутня.

У зв'язку з наявністю суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято оскаржуване рішення. Своє рішення державний реєстратор обґрунтовує тим, що згідно відомостей про право власності на квартиру, які містяться в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, РНОКПП Есаулко К.В. 2944904346, а за заявою набувається право власності за Есаулко К.В. з РНОКПП 2944924346.

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

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.

Обов'язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є однією з основних засад державної реєстрації, закріплених Законом.

Частиною третьою статті 3 Закону передбачено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, які виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними, зокрема, якщо реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації 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.

Пунктом 4 частини першої статті 18 Закону визначено, що 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.

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.

5. Частиною першою статті 13 Закону встановлено, що невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно.

Згідно пункту 40 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (далі – Порядок № 1141), відомості невід'ємної архівної складової частини Державного реєстру прав використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію прав, їх обтяжень, у тому числі з метою їх перенесення до Державного реєстру прав та/або погашення у випадках, передбачених цим Порядком.

Державним реєстратором Зубком В.Ю. шляхом здійснення пошуку відомостей у Державному реєстрі прав, встановлено наявність в Реєстрі прав власності запису про державну реєстрацію права власності Есаулко К.В. на квартиру із зазначенням РНОКПП 2944924346. За заявою Есаулко К.В. належить РНОКПП 2944904346.

З доданих до скарги копій довідки про присвоєння ідентифікаційного номера та Комісією встановлено, що Есаулко Катерині Вікторівні, 17.08.1980 року народження,

Ясинуватською об'єднаною державною податковою інспекцією було видано картку платника податків з реєстраційним номером 2944904346, який занесено до Державного реєстру фізичних осіб – платників податків 04.11.1998.

Згідно частини другої статті 12 Закону відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

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.

Комісією встановлено, що свідоцтво про право власності на житло, видане згідно з рішенням Комісії по приватизації державного житлового фонду виконавчого комітету Ясинуватської міської ради від 30.12.2005, що долучено до поданої Скаржницею заяви про державну реєстрацію прав від 26.06.2026 № 73846053, однак в ньому не зазначено жодний РНОКПП, лише прізвище ім'я та по-батькові Скаржниці.

7. 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 14.08.2026) на офіційному вебсайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання Комісії та розгляду даної скарги. Також, зазначену інформацію додатково повідомлено засобами електронної пошти Скаржниці та Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради.

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 письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Комісією 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, зокрема, на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав, Міністерство юстиції, 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 скаргі, не може перевищувати 45 днів.

Розгляд скарги було продовжено до 45 днів у зв'язку з необхідністю додаткового вивчення матеріалів скарги та направлення запиту до Головного управління ДПС у Дніпропетровській області для отримання додаткової інформації про актуальність номеру РНОКПП, що належить Скаржниці, а також підтвердження наявності фактів його зміни чи помилкового внесення в Державному реєстрі фізичних осіб-платників податків, про що повідомлено Скаржницю листом Управління державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 03.08.2026 за вих. № 22491/06.7-10.

Абзац п'ятий пункту 37 Порядку 1141 передбачає, що у разі коли під час проведення державної реєстрації прав державним реєстратором із поданих для такої реєстрації документів встановлено наявність допущеної технічної помилки під час проведення попередніх реєстраційних дій, що підтверджується документами відповідної реєстраційної справи у паперовій чи електронній формі, такі зміни до відомостей Державного реєстру прав вносяться одночасно з проведенням відповідної державної реєстрації прав.

Від Головного управління ДПС у Дніпропетровській області надійшла відповідь від 05.08.2026 за № 29109/5/04-36-12-03-13, про те, що відомості Державного реєстру фізичних осіб-платників податків не є відкритою інформацією та можливість надання запитуваної інформації лише за ухвалою суду.

Отримана відповідь, відсутність РНОКПП Есаулко Катерини Вікторівни в наданій копії свідоцтва про право власності на житло, виданого згідно з рішенням комісії по приватизації державного житлового фонду виконавчого комітету Ясинуватської міської ради від 30.12.2005, а також неможливість здійснення запиту до КП БТІ міста Ясинувата про надання копій необхідних документів, не дають можливості підтвердити чи спростувати факт наявності технічної помилки при здійсненні реєстраційних дій реєстратором КП БТІ.

8. 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.

9. 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 про відмову державного реєстратора прийнято, керуючись пунктом 5 частини першої статті 24 Закону, у зв'язку із наявними суперечностями між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, Комісія дійшла висновку, що скарга не підлягає задоволенню.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Голова Комісії Н. Щєбликіна Підписано КЕП	К. Селіванова Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП
Т. Рубан Підписано КЕП	І. Чувашова Підписано КЕП	Секретар Комісії Т. Сафонова Підписано КЕП
 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІОУ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): Щєбликіна Н. М. 514B5C86A1E5DA110400 0000DF6A0B01F47A3505 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІО УКРАЇНИ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): Рубан Т. В. 04AF212836405D990400 000022F53D009F6AF100	 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІОУ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання): Щєбликіна Н. М. 514B5C86A1E5DA110400 0000DF6A0B01F47A3505	 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІОУ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): Селіванова К. В. 514B5C86A1E5DA110400 0000696A4201DD773505
	 3235310336 - ФІЗИЧНА ОСОБА №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): РУСАКОВ Р. В. 21E4B79083A82E7F0400 0000A462310189EDEB07	 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІО УКРАЇНИ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): Сафонова Т. Р. 04AF212836405D990400 0000CD793800CEA6EC00
	 43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІО УКРАЇНИ №56943/06.7-10 від 03.09.2026 КЕП (Підписання проєкту): Чувашова І. В. 04AF212836405D990400 0000DB023E006AB6F100	