



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 Канзюби Тетяни Олексіївни від 23.07.2026, зареєстровану в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України та 23.07.2026 за вх. № 29083/06.7-10, 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 29.06.2026 № 85584728, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Полуботок Маргаритою Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Полуботок Маргариту Олександрівну усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 24.06.2026 № 73791396 у строк, що не перевищує трьох 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 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.

8. 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 02.09.2026 за результатами розгляду скарги Канзюби Тетяни Олексіївни від 23.07.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 23.07.2026 за № 29083/06.7-10.

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

02.09.2026

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

розглянувши скаргу Канзюби Тетяни Олексіївни (далі – Скаржниця) від 23.07.2026, зареєстровану в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – міжрегіональне управління) за вх. № 29083/06.7-10 від 23.07.2026 (далі – Скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 85584728 від 29.06.2026 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Полуботок Маргаритою Олександрівною (далі – державний реєстратор Полуботок М.О.),

з вимогою визнати прийнятим з порушенням та анулювати оскаржуване рішення, та зобов'язати державного реєстратора Полуботок М.О. усунути допущені нею недоліки під час розгляду заяви та провести державну реєстрацію права власності на нерухоме майно за адресою: Дніпропетровська обл., Синельниківський р-н, с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. 12

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Канзюби Тетяни Олексіївни від 23.07.2026, зареєстровану в міжрегіональному управлінні за вх. № 29083/06.7-10 від 23.07.2026, 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 № 85584728 від 29.06.2026, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Полуботок Маргаритою Олександрівною.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Полуботок Маргариту Олександрівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 73791396 від 24.06.2026 у строк в три робочих дні з дня отримання рішення за результатом розгляду скарги.

4. В задоволенні інших вимог відмовити.

Мотиви рішення у стислому викладенні:

1. Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням і просить його анулювати та зобов'язати державного реєстратора Полуботок М.О., усунути

допущені нею недоліки під час розгляду заяви та провести державну реєстрацію права власності на житловий будинок в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Державний реєстр прав).

В обґрунтування своїх вимог скаржниця зазначає, що 24.06.2026 звернулась до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради із заявою про державну реєстрацію прав, з метою провести державну реєстрацію права власності на житловий будинок. До заяви було додано оригінал договору купівлі – продажу житлового будинку, оригінал технічного паспорту, довідку про підтвердження реєстрації права власності до 01.01.2013 року, видану КП «Комунсервіс» Межівської селищної ради», Рішення «Про зміну адреси об'єкта нерухомого майна» та Витяг з Реєстру будівельної діяльності про реєстрацію зазначеного рішення однак, 29.06.2026 державним реєстратором Полуботок М.О. було прийнято рішення № 85584728 про відмову в проведенні реєстраційних дій, підставою для відмови стало:

- Наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Проте, на думку скаржниці, державному реєстратору були надані всі документи, які є підставою для проведення державної реєстрації права власності на житловий будинок. Також Скаржниця зазначає, що з поданих документів можна чітко встановити адресу нерухомого майна, персональні дані власника та технічні характеристики житлового будинку, включаючи загальну та житлову площу.

2. Законодавство зобов'язує державного реєстратора перевіряти документи на наявність підстав для проведення реєстраційних дій та приймати обґрунтоване рішення відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Державний реєстратор Полуботок М.О. обґрунтовує рішення тим, що на підставі правовстановлюючих документів, зазначених в договорі купівлі–продажу житлового будинку, продавцю належить житловий будинок № 11 по вулиці Пушкіна в селі Слов'янка Межівського району Дніпропетровської області, а не заявлений на державну реєстрацію житловий будинок № 12 по вулиці Пушкіна в с. Слов'янка Межівського району Дніпропетровської області.

3. Відповідно до відомостей Державного реєстру прав, результату розгляду документів, поданих скаржницею для державної реєстрації права власності на житловий будинок та пояснень державного реєстратора Полуботок М.О., Комісією встановлено, що державний реєстратор, перевібивши документи, відомості реєстрів, автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації пав, керуючись пунктом 5 частини першої статті 24 Закону, 29.06.2026 прийняла оскаржуване рішення - рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій за № 85584728 з підстав - наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

4. На підставі викладеного, повного та всебічного дослідження матеріалів скарги, відомостей Державного реєстру прав, враховуючи надані державним реєстратором Полуботок М.О. пояснення з запереченнями на Скаргу а також інші обставини, які мають значення для об'єктивного розгляду скарги, Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає задоволенню частково шляхом анулювання оскаржуваного рішення як такого, що не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації, та зобов'язання державного реєстратора Полуботок М.О. усунути

допущені нею порушення.

5. Оскільки Комісією також встановлено наявність обґрунтованої підстави для відмови в державній реєстрації прав, інші вимоги Скаржника задоволенню не підлягають.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця повідомляє, що вона є власником нерухомого майна, яке розташоване за адресою: Дніпропетровська обл., Синельниківський р-н, с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. 12.

24.06.2026 Скаржниця звернулась із заявою про державну реєстрацію прав (номер заяви 73791396) до Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради. Разом із заявою, були подані наступні документи: Оригінал Договору купівлі-продажу житлового будинку; оригінал технічного паспорту на житловий будинок; довідка вих. № 335 від 20.05.2026 року, видана Комунальним підприємством «Комунсервіс» Межівської селищної ради» про підтвердження реєстрації права власності до 01.01.2013 року; рішення № 59 Про зміну адреси об'єкта нерухомого майна від 17.06.2026; Витяг з Реєстру будівельної діяльності про реєстрацію вказаного рішення.

За результатами розгляду вищезазначеної заяви Скаржниця дізналася, що Державним реєстратором Полуботок М.О. прийнято оскаржуване рішення – рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 29.06.2026 № 85584728, з посиланням на пункт 5 частини першої статті 24 Закону, у зв'язку з тим, що наявні суперечності між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями.

Проте, Скаржниця не погоджується з обґрунтуванням обставин, які стали підставою для прийняття оскаржуваного рішення та вважає, що з поданих документів можна чітко встановити адресу нерухомого майна, персональні дані власника та технічні характеристики житлового будинку, включаючи загальну та житлову площу.

2. 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 (далі – Порядок розгляду скарг) (дата публікації оголошення 06.08.2026) до дня засідання Комісії на офіційному веб-сайті Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України було забезпечено оприлюднення інформації про дату засідання розгляду даної скарги.

Абзацом четвертим пункту 10 Порядку розгляду скарг визначено, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

Пунктом 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.

3. 11.08.2026 за вх. № 31780/06.7-10 на електронну адресу Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України надійшло пояснення з запереченнями на Скаргу, від державного реєстратора Полуботок М.О. яке було долучено до матеріалів скарги та розглянуто Комісією на засіданні. Зі змісту зазначеного пояснення встановлено, що 24.06.2026 на розгляд державного реєстратора надійшла заява з реєстраційним номером 73791396 про державну реєстрацію набуття права власності на житловий будинок за адресою: Дніпропетровська обл., Синельниківський р., с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. 12.

Державний реєстратор Полуботок М.О. в поясненнях із запереченнями на скаргу зазначає, що вважає скаргу безпідставною та такою, що не підлягає задоволенню, з огляду на таке:

- за результатами перевірки Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Реєстру прав власності на нерухоме майно (далі - РПВН), Державного реєстру іпотек та Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна встановлено, що відомості щодо об'єкта за адресою: вулиця Затишна, будинок 12, в РПВН відсутні;

- натомість за продавцем - Дердель Наталією Іванівною (РНОКПП: 2998700220) в РПВН (реєстровий номер майна 1585498) зареєстровано право власності на домоволодіння № 11 по вулиці Пушкіна в с. Слов'янка Межівського району Дніпропетровської області (загальна площа 57,4 кв.м, житлова площа 33,0 кв.м) на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом, виданого Межівською державною нотаріальною конторою 27.08.2003 за реєстровим № 1563, зареєстрованого Дніпропетровським обласним комунальним підприємством «Межівський комунсервіс» 28.08.2003 за № 1-75;

- тобто те саме правовстановлююче свідоцтво № 1563, яке зазначене в поданому на реєстрацію договорі купівлі-продажу від 20.10.2004 № 2441 як підстава набуття продавцем будинку № 12, в РПВН пов'язане з будинком № 11;

- додана до заяви довідка КП «Комунсервіс» Межівської селищної ради від 20.05.2026 № 335 підтверджує реєстрацію права власності на будинок за адресою: с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. № 12, однак не спростовує і не роз'яснює наявний в РПВН запис за адресою: с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. № 11;

- наявна розбіжність площ: за договором купівлі-продажу, довідкою КП «Комунсервіс» та записом РПВН - загальна площа 57,4 кв.м, житлова - 33,0 кв.м, тоді як за технічним паспортом від 05.09.2016, виготовленим КП «Межівський комунсервіс» на об'єкт за адресою вулиця Пушкіна, будинок 12, - загальна площа 58,9 кв.м, житлова - 33,8 кв.м;

- рішення виконавчого комітету Слов'янської сільської ради Синельниківського району від 17.06.2026 № 59 «Про зміну адреси об'єкта нерухомого майна (Канзюба Т.О.)» не містить відомостей про попередню адресу об'єкта, якому присвоєно адресу вулиця Затишна, 12, що не дає змоги встановити зв'язок між цим об'єктом та відомостями, внесеними до РПВН 2003 року.

На підставі викладеного державний реєстратор Полуботок М.О. дійшла висновку про наявність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме, що є підставою для відмови в державній реєстрації відповідно до пункту 5 частини першої статті 24 Закону.

Відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, регулюються, зокрема, Законом України «Про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV

(далі – Закон).

Абзацом другим частини п'ятої статті 37 Закону встановлено, що у разі якщо в місячний строк розгляд 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.

18.08.2026 на засіданні Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України, у зв'язку з необхідністю витребування додаткових матеріалів скарги, було прийнято рішення щодо продовження строку розгляду скарги, про що було повідомлено Скаржницю листом № 24092/06.7-10 від 18.08.2026.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - 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 речових прав;

Частина перша статті 3 Закону визначає, що 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'язковість державної реєстрації прав в Державному реєстрі прав; публічність державної реєстрації прав; внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

Згідно з частиною другою статті 3 Закону речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації. Також це регламентовано пунктом 4 статті 334 Цивільного кодексу України.

4. З аналізу документів, поданих для державної реєстрації права власності на житловий будинок, яке виникло до 01 січня 2013 року, та відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію прав (право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язань, спеціальне майнове право, право інвестора), яку було зареєстровано в Державному реєстрі прав 24.06.2026 за № 73791396.

За вказаною заявою Скаржницею заявлено про набуття права власності на житловий будинок, що знаходиться за адресою: Дніпропетровська обл., Синельниківський р-н, с. Слов'янка, вулиця Затишна, будинок 12.

Комісією встановлено, що державним реєстратором Полуботок М.О. під час прийняття заяви відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону, шляхом електронної взаємодії було отримано Документ, що підтверджує присвоєння закінченому будівництвом об'єкту адреси (Витяг з ЄДЕССБ), в якому зазначена адреса: Дніпропетровська обл., Синельниківський р., с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. 12.

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.

Згідно п. 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Порядок № 1127) під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід’ємної архівної складової частини.

Також Комісією встановлено, що під час розгляду заяви 29.06.2026 Державним реєстратором Полуботок М.О. було сформовано відомості в Державному реєстрі прав за результатами пошуку інформації, за параметрами запиту щодо адреси нерухомого майна, а саме: Дніпропетровська обл., Синельниківський р., с. Слов’янка, вул. Затишна, буд. 12, та за параметрами запиту щодо ПІБ та РНОКПП Скаржниць, а також Дердель Наталії Іванівни. На підставі отриманих даних встановлено, що в РПВН відсутні відомості щодо об’єкта нерухомого майна за адресою: Дніпропетровська обл., Синельниківський р., с. Слов’янка, вул. Затишна, буд. 12.

Проте, за продавцем Дердель Наталією Іванівною (РНОКПП: 2998700220) в РПВН (реєстровий номер майна 1585498) зареєстровано право власності на домоволодіння № 11 по вулиці Пушкіна в селі Слов’янка Межівського району Дніпропетровської області (загальна площа 57,4 кв.м., житлова площа 33,0 кв.м.) на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом виданого Межівською державною нотаріальною конторою 27 серпня 2003 року за реєстровим № 1563 (того ж документа, що зазначений в поданому на реєстрацію договорі купівлі-продажу).

Відповідно до абзацу другого пункту 5 статті 12 Закону будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей про речові права, що містяться в цьому реєстрі.

Разом з тим відповідно до 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, а у разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Пунктом 1 частини першої статті 27 Закону визначено, що державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно.

Договір купівлі-продажу від 20.10.2004 № 2441 підтверджує набуття Канзюбою Т.О. права власності на об’єкт, який на момент укладення договору належав продавцю гр. Дердель Н.І. Разом з тим із поданих документів не вбачається безпосереднього документального зв’язку між об’єктом, право власності на який зареєстровано за продавцем у РПВН (будинок № 11), та об’єктом, зазначеним у договорі та в рішенні № 59 (будинок № 12).

Стосовно зауваження державного реєстратора, що рішення Виконавчого комітету Слов’янської сільської ради (далі – Виконавчий комітет) від 17.06.2026 № 59 «Про зміну адреси об’єкта нерухомого майна (Канзюба Т.О.)» не містить інформації щодо попередньої адреси нерухомого майна, якому наразі присвоєно адресу, не дає

змоги встановити, чи є цей об'єкт саме тим домоволодінням, право власності на яке зареєстровано в РПВН за продавцем як на будинок № 11.

5. Щодо доводу державного реєстратора про розбіжність площ об'єкта нерухомого майна - за договором купівлі-продажу, довідкою КП «Комунсервіс» та записом РПВН загальна площа становить 57,4 кв.м, житлова - 33,0 кв.м, тоді як за технічним паспортом від 05.09.2016 загальна площа становить 58,9 кв.м, житлова - 33,8 кв.м, - Комісія зазначає таке.

Згідно з пунктом 12 Порядку № 1127 державний реєстратор під час розгляду заяви використовує відомості Державного реєстру прав, зокрема його невід'ємної архівної складової частини (РПВН). Відомості про площу об'єкта, внесені до РПВН у 2003 році, є відображенням даних тогочасної технічної інвентаризації та за загальним правилом переносяться до Державного реєстру прав у тому вигляді, в якому вони містилися на паперовому носії, без автоматичного приведення у відповідність до площі, визначеної за результатами пізнішої технічної інвентаризації.

В поданих документах, зокрема, в технічному паспорті відсутні відомості про реконструкцію чи самочинне будівництво. Тому відсутні підстави для витребування документів щодо введення в експлуатацію.

6. Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор 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, 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.

Органи державної влади, підприємства, установи та організації зобов'язані не пізніше трьох робочих днів з дня отримання відповідного запиту державного реєстратора безоплатно надати запитувану інформацію в паперовій та (за можливості) в електронній формі. Особи, винні у порушенні строку надання інформації на запит державного реєстратора, несуть адміністративну відповідальність.

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.

Проте зазначені норми законодавства не були враховані державним реєстратором під час розгляду заяви, та не надсилались запити до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013, з метою отримання інформації (довідки, засвідчені в установленому законодавством порядку копії документів тощо).

7. Відповідно до пункту 9 Порядку розгляду скарг на рішення, дії або

бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції від 25 грудня 2015 р. № 1128 під час розгляду скарги у сфері державної реєстрації Мін'юст чи відповідний територіальний орган встановлює наявність обставин, якими обґрунтовано скаргу, та інших обставин, які мають значення для її об'єктивного розгляду, зокрема шляхом перевірки відомостей, що містяться в реєстрах, у разі необхідності витребує документи (інформацію).

З метою з'ясування дійсності прийняття Виконавчим комітетом рішення від 17.06.2026 № 59 «Про зміну адреси об'єкта нерухомого майна (Канзюба Т.О.)» та з'ясування адреси будинку, яка була до зміни, Комісією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України був направлений запит № 22584/06.7-15 від 04.08.2026 до Виконавчого комітету, та отримано відповідь від 05.08.2026 № 02-517/0/2-26, з якої вбачається, що зазначене рішення дійсно було прийняте, до зміни адреса була: Дніпропетровська обл., Синельниківський р., с. Слов'янка, вул. Затишна, буд. 11.

Також з метою з'ясування на підставі яких документів нотаріус посвідчив договір купівлі-продажу на будинок № 12, якщо згідно відомостям РПВН та правовстановлюючих документів, продавцю гр. Дердель Н.І. належав будинок № 11, Комісією з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Дніпровського міжрегіонального управління юстиції Міністерства юстиції України 19.08.2026 за вих. № 24224/06.7-18 було направлено запит про надання інформації та копій документів на підставі яких 22.10.2004 за № 2441, державним нотаріусом Межівської державної нотаріальної контори Філіповою І.П. було посвідчено договір купівлі-продажу житлового будинку за адресою: с. Слов'янка, Синельниківського району, Дніпропетровської області, вул. Затишна буд. 12 до Державного нотаріального архіву Дніпропетровської області, на який 28.08.2026 за № 1457 було отримано відповідь, та засвідчені належним чином копії документів що знаходяться на зберіганні у фондах Державного нотаріального архіву в Дніпропетровській області, а саме:

- Свідоцтво про право на спадщину за заповітом від 27.08.2023 за яким Дердель Наталія Іванівна отримує у спадщину житловий будинок розташований за адресою: с. Слов'янка, вул. Пушкіна, буд. 11 (зазначене свідоцтво має відмітку, що у зв'язку з інвентаризацією будинків в с. Слов'янка по вул. Пушкіна змінився номер будинку з № 11 на № 12.);

- Витяг № 1342867 про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 28.08.2003, яке теж має відмітку про зміну номеру будинку з № 11 на № 12 по вул. Пушкіна, с. Слов'янка.

- Витяг з реєстру прав власності станом на 03.09.2004 згідно якого Дердель Н.І. належить будинок № 11, але в примітках теж зазначено, що у зв'язку з інвентаризацією будинків, № 11 змінено на № 12.

- Рішення шіснадцятій Сесії двадцять четвертого скликання Слов'янської сільської ради Межівського р-ну Дніпропетровської області №185-17/XXIV від 27.09.2004 про вилучення земельної ділянки розміром 0,41 га яка знаходиться за адресою вул. Пушкіна № 12, с. Слов'янка Межівського району Дніпропетровської області у гр. Дердель Н.І. в зв'язку з продажем будинку та надання в оренду зазначеної земельної ділянки гр. Канзюбі Т.О. (Скаржниці).

8. Частиною третьою статті 3 Закону передбачено, що речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01 січня 2013 року, 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.

У договорі купівлі-продажу № 2441 від 20.10.2004, який було додано до заяви про державну реєстрацію, зазначено, що він підлягає реєстрації в Дніпровському обласному комунальному підприємстві «Межівський комунсервіс». Однак, зазначена умова Скаржницею виконана не була, про що свідчить довідка № 335 від 20.05.2026, видана Комунальним підприємством «Комунсервіс» Межівської селищної ради», яка містить інформацію про те, що станом на 31.12.2012 року житловий будинок за адресою: с. Слов'янка, Синельниківського району, Дніпропетровської області, вул. Затишна (історична назва Пушкіна) буд. 12, зареєстровано за Дердель Наталією Іванівною.

Стаття 4 зазначеного Закону визначає обов'язковість державної реєстрації прав.

Відповідно до частини першої статті 4 Закону, державній реєстрації підлягають, зокрема, право власності.

Згідно з частиною першою статті 34 За державну реєстрацію права власності (у тому числі довірчої власності як способу забезпечення виконання зобов'язань) справляється адміністративний збір у розмірі 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Відповідно до частини 9 статті 34 звільняються від сплати адміністративного збору під час проведення державної реєстрації речових прав, зокрема, фізичні та юридичні особи - під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та оформлені до проведення державної реєстрації прав у порядку, визначеному цим Законом.

Оскільки Скаржницею право власності на підставі договору купівлі-продажу не було зареєстровано, то для державної реєстрації права власності необхідно сплатити адміністративний збір.

Частиною четвертою статті 334 Цивільного кодексу України (у редакції, чинній станом на 20.10.2004) визначено, що якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації.

Відповідно до частини третьої статті 640 Цивільного кодексу України (у редакції, чинній станом на дату укладення договору купівлі-продажу 20.10.2004), договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.

9. Відповідно до статей 2 та 3 Закону 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 речових прав на нерухоме майно.

Державний реєстр прав – це єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження.

Речові права на нерухоме майно, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

10. Відповідно до статті 37 Закону за результатами розгляду скарги територіальні органи Міністерства юстиції України приймають рішення про задоволення скарги, якщо оскаржуване рішення не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Згідно із Примірним положенням про комісію з розгляду скарг, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України висновок комісії має містити рекомендації щодо повного чи часткового задоволення або відмови в задоволенні скарги.

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 справи, Комісія дійшла висновку про задоволення скарги частково, шляхом анулювання оскаржуваного рішення та зобов'язання державного реєстратора Полуботок М.О., усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 73791396 від 24.06.2026 у строк в три робочих дні з дня отримання копії рішення за результатом розгляду скарги.

Оскільки Комісією також встановлено наявність обґрунтованої підстави для відмови в державній реєстрації прав, інші вимоги Скаржниці задоволенню не підлягають.

У задоволенні інших вимог – відмовити.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Голова Комісії Н. Щєбликіна Підписано КЕП	Р. Русаков Підписано КЕП	К. Селіванова Підписано КЕП
Т. Рубан Підписано КЕП	І. Чувашова Підписано КЕП	Секретар Комісії Т. Сафонова Підписано КЕП



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Щєбликіна Н. М.
514B5C86A1E5DA110400
0000DF6A0B01F47A3505



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Чувашова І. В.
04AF212836405D990400
0000DB023E006AB6F100



3235310336 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
РУСАКОВ Р. В.
21E4B79083A82E7F0400
0000A462310189EDEV07



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Рубан Т. В.
04AF212836405D990400
000022F53D009F6AF100



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІОУ
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№56945/06.7-10 від 03.09.2026
КЕП (Підписання проєкту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00