



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 Товариства з обмеженою відповідальністю «Орлівщина» від 27.08.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.08.2026 за № 33589/06.7-15, 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 21.08.2026 № 86424424, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубка Валерія Юрійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 18.08.2026 № 74674798 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 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.

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 22.09.2026 за результатами розгляду скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Орлівщина» від 27.08.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.08.2026 за № 33589/06.7-15.

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

22.09.2026

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

розглянувши скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Орлівщина» (далі – Скаржник, ТОВ «Орлівщина») від 27.08.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.08.2026 за № 33589/06.7-15 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 21.08.2026 № 86424424 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем (далі – державний реєстратор Зубко В.Ю.),

з вимогою анулювати оскаржуване рішення та зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію прав, а саме державну реєстрацію права оренди ТОВ «Орлівщина» на земельну ділянку з кадастровим номером 1223285000:01:043:0867 в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Орлівщина» від 27.08.2026, що зареєстрована в Дніпровському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 27.08.2026 за № 33589/06.7-15, 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 21.08.2026 № 86424424, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубком Валерієм Юрійовичем.

3. Зобов'язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубка Валерія Юрійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 18.08.2026 № 74674798 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 21.08.2026 № 86424424, прийняте державним реєстратором Зубком В.Ю.

Оскаржуваним рішенням Скаржнику відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1223285000:01:043:0867, у зв'язку з тим, що заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою, так як уповноваженою особою ТОВ «Орлівщина» Луценком Сергієм Олександровичем на підтвердження повноважень було надано довіреність від 25.06.2025, підписану

директором ТОВ «Орлівщина» Токар Надією Іванівною, а згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань директором ТОВ «Орлівщина» є Тарасенко Дмитро Іванович.

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.

Відповідно до частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (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, зокрема, відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав.

3. Комісією встановлено, що уповноваженою особою ТОВ «Орлівщина» Луценком Сергієм Олександровичем на підтвердження повноважень діяти від імені ТОВ «Орлівщина» було подано довіреність від 25.06.2025, підписану директором ТОВ «Орлівщина» Токар Надією Іванівною та посвідчену приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зеніковою М.С. за реєстровим № 952.

Згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань станом на 25.06.2025 директором ТОВ «Орлівщина» була Токар Надія Іванівна.

Також, відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та копії наказу (розпорядження) про прийняття на роботу від 30.07.2026 № 9, доданої Скаржником до скарги, з 30.07.2026 директором ТОВ «Орлівщина» є Тарасенко Дмитро Іванович.

4. Положеннями частини першої статті 248 Цивільного кодексу України визначено підстави припинення представництва за довіреністю. При цьому, зміна керівника юридичної особи не є підставою для припинення представництва за довіреністю.

Таким чином, державним реєстратором Зубком В.Ю. неналежно здійснено перевірку документів на наявність підстав для відмови у державній реєстрації прав, оскільки оскаржуване рішення не містить обґрунтованого переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

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 21.08.2026 № 86424424, прийняте державним реєстратором Зубком В.Ю.

2. Скаржник повідомив, що уповноваженою особою, через Центр надання адміністративних послуг «Я-ВЕТЕРАН» Дніпровської міської ради, було подано заяву щодо державної реєстрації набуття права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1223285000:01:043:0867, але отримано відмову.

Не погоджуючись з оскаржуваним рішенням, Скаржник просить анулювати його та зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію прав, а саме державну реєстрацію права оренди ТОВ «Орлівщина» на земельну ділянку з кадастровим номером 1223285000:01:043:0867 в Державному реєстрі прав.

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

Комісією встановлено наступне.

18.08.2026 в Державному реєстрі прав зареєстровано заяву про державну реєстрацію прав № 74674798, подану уповноваженою особою Скаржника Луценком Сергієм Олександровичем, з метою державної реєстрації набуття права оренди земельної ділянки з кадастровим номером 1223285000:01:043:0867.

До заяви долучено:

- довіреність від 25.06.2025, посвідчену приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зеніковою М.С. за реєстровим № 952;
- договір оренди землі від 18.08.2026 б/н;
- акт-приймання передачі земельної ділянки в оренду від 18.08.2026 б/н;
- відомості з Державного земельного кадастру від 18.08.2026 № 110140981.

21.08.2026 державним реєстратором Зубком В.Ю. за індексним № 491046118 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 кадастрового номера земельної ділянки.

Того ж дня, державним реєстратором Зубком В.Ю. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 86424424 у зв'язку з тим, що заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою, так як уповноваженою особою ТОВ «Орлівщина» Луценком Сергієм Олександровичем на підтвердження повноважень надано довіреність від 25.06.2025, підписану директором ТОВ «Орлівщина» Токар Надією Іванівною, а згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань директором ТОВ «Орлівщина» є Тарасенко Дмитро Іванович.

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.

Державна реєстрація прав проводиться за заявами у сфері державної реєстрації прав.

Згідно з частиною третьою 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, зокрема, відповідність повноважень особи, яка подає документи для державної реєстрації прав.

Відповідно до пункту 4 частини першої статті 18 Закону державна реєстрація прав обов'язково включає перевірку документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень.

Частиною восьмою статті 18 Закону визначено, що державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам.

5. Згідно з частиною першою статті 20 Закону у разі подання заяви уповноваженою на те особою державним реєстратором встановлюється обсяг повноважень такої особи на підставі документа, що підтверджує її повноваження діяти від імені іншої особи.

Для цілей проведення реєстраційних дій документом, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи, є, зокрема, нотаріально посвідчена довіреність (крім проведення реєстраційних дій за заявою уповноваженої особи державного органу,

органу місцевого самоврядування).

Дійсність довіреності, нотаріально посвідченої відповідно до законодавства України, перевіряється за допомогою Єдиного реєстру довіреностей.

Комісією встановлено, що уповноваженою особою ТОВ «Орлівщина» Луценком Сергієм Олександровичем на підтвердження повноважень діяти від імені ТОВ «Орлівщина» було подано довіреність від 25.06.2025, підписану директором ТОВ «Орлівщина» Токар Надією Іванівною та посвідчену приватним нотаріусом Дніпровського міського нотаріального округу Зеніковою М.С. за реєстровим № 952 (далі – довіреність).

В довіреності вказано, що довіреність видана з правом передоручення наданих повноважень, строком на три роки і зберігає чинність до двадцять п'ятого червня дві тисячі двадцять восьмого року, якщо до цієї дати вона не буде скасована відповідно до вимог цивільного законодавства України.

Згідно з відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань станом на 25.06.2025 директором ТОВ «Орлівщина» була Токар Надія Іванівна.

Також, відповідно до відомостей Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та копії наказу (розпорядження) про прийняття на роботу від 30.07.2026 № 9, доданої Скаржником до скарги, з 30.07.2026 директором ТОВ «Орлівщина» є Тарасенко Дмитро Іванович.

6. Частиною першою статті 248 Цивільного кодексу України передбачено, що представництво за довіреністю припиняється у разі:

- 1) закінчення строку довіреності;
- 2) скасування довіреності особою, яка її видала;
- 3) відмови представника від вчинення дій, що були визначені довіреністю;
- 4) припинення юридичної особи, яка видала довіреність;
- 5) припинення юридичної особи, якій видана довіреність;
- 6) смерті особи, яка видала довіреність, оголошення її померлою, визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, обмеження її цивільної дієздатності.

У разі смерті особи, яка видала довіреність, представник зберігає своє повноваження за довіреністю для ведення невідкладних справ або таких дій, невиконання яких може призвести до виникнення збитків;

- 7) смерті особи, якій видана довіреність, оголошення її померлою, визнання її недієздатною або безвісно відсутньою, обмеження її цивільної дієздатності.

Враховуючи вищезазначене, зміна керівника юридичної особи не є підставою для припинення представництва за довіреністю.

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 п'ятнадцятої 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 з пунктом 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 державним реєстратором Зубком В.Ю. неналежно здійснено перевірку документів на наявність підстав для відмови у державній реєстрації прав, оскільки оскаржуване рішення не містить обґрунтованого переліку обставин, що стали підставою для його прийняття.

8. Стосовно прохання Скаржника зобов'язати державного реєстратора провести державну реєстрацію прав слід зазначити, що відповідно до статті 11 Закону державний реєстратор самостійно приймає рішення за результатом розгляду заяв у сфері державної реєстрації прав. Втручання, крім випадків, передбачених цим Законом, будь-яких органів влади, їх посадових осіб, юридичних осіб, громадян та їх об'єднань у діяльність державного реєстратора під час проведення реєстраційних дій забороняється і тягне за собою відповідальність згідно із законом.

9. 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 10.09.2026) 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 та на електронну пошту Скаржнику та Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради.

10. Пунктом 10 Порядку № 1128 регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження.

Під час воєнного стану учасники адміністративного провадження мають право заявити клопотання про надсилання їм матеріалів скарги у сфері державної реєстрації в електронній формі на адреси електронної пошти.

Надсилання таких матеріалів (крім відомостей, які відповідно до закону віднесені до інформації з обмеженим доступом) забезпечується протягом трьох робочих днів після отримання клопотання.

Згідно з пунктом 12 Порядку № 1128 учасники адміністративного провадження мають право подавати пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються до розгляду.

Пояснень по суті скарг та клопотань від учасників адміністративного провадження не надходило.

11. 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.

12. 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 Департаменту адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради Зубка Валерія Юрійовича усунути допущені порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 18.08.2026 № 74674798 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 К. Селіванова Підписано КЕП	Н. Мазур 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
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
Селіванова К. В.
514B5C86A1E5DA110400
0000696A4201DD773505
43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
Рубан Т. В.
04AF212836405D990400
000022F53D009F6AF100



3235310336 - ФІЗИЧНА
ОСОБА
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
РУСАКОВ Р. В.
21E4B79083A82E7F0400
0000A462310189EDEV07



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
Сафонова Т. Р.
04AF212836405D990400
0000CD793800CEA6EC00



43315529 - ПІВДЕННЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО (М.
ОДЕСА)
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
Мазур Н. І.
3FAA9288358EC0030400
0000D4C3360026D3E400



43315529 - ДНІПРОВСЬКЕ
МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ МІО
УКРАЇНИ
№60606/06.7-10 від 23.09.2026
КЕП (Підписання проекту):
Чувашова І. В.
04AF212836405D990400
0000DB023E006AB6F100