



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

НАКАЗ

від _____ 20__ р.

м. Львів

№ _____

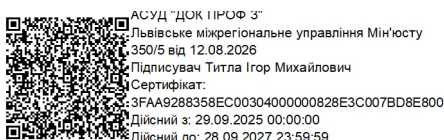
**Про відмову в задоволенні скарги
у сфері державної реєстрації**

Відповідно до абзацу третього частини шостої статті 37, Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»,

НАКАЗУЮ:

1. Відмовити в задоволенні скарги Сичова Юрія Миколайовича від 09.07.2026, оскільки рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Департаменту цифрової трансформації та забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради Рівненської області Бережнюк Марії Богданівни від 02.07.2026 № 85641750 про відмову в проведенні реєстраційних дій відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.
2. Цей наказ набирає чинності з моменту його підписання та реєстрації у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 11.08.2026 за результатами розгляду скарги Сичова Юрія Миколайовича від 09.07.2026, перенаправлена за належністю листом Міністерства юстиції України від 15.07.2026 № 105519/СК-3250-26/33.1.1, зареєстрованим у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 20.07.2026 за № С-862/57/11.3-11.



Відповідно до абзацу другого частини першої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення, дії або бездіяльність Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України або до суду.

Згідно з абзацом третім частини третьої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» рішення, дії або бездіяльність Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України протягом одного місяця з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення своїх прав.

Начальник управління

Ігор ТИТЛА



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

м. Львів

11.08.2026

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі М. Копняка (головуючого на засіданні), М. Кміть, А. Крохмального, М. Нагребної, М. Лабик, О. Осташевської, Н.Рожко, І.Олива, Н. Кошевої (секретаря Комісії),

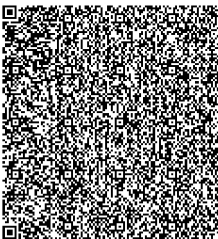
розглянувши скаргу Сичова Юрія Миколайовича від 09.07.2026, перенаправлена за належністю листом Міністерства юстиції України від 15.07.2026 № 105519/СК-3250-26/33.1.1, зареєстрованим у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 20.07.2026 за № С-862/57/11.3-11(далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 02.07.2026 № 85641750 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту цифрової трансформації та забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради Рівненської області (далі – державний реєстратор Бережнюк М.Б.) щодо державної реєстрації прав

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Сичова Юрія Миколайовича від 09.07.2026, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 85641750 від 02.07.2026, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту цифрової трансформації та забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради Рівненської області Бережнюк Марії Богданівни, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

АСУД "ДОК ПРОФ 3"
Львівське міжрегіональне управління Мін'юсту
4303/57-26 від 11.08.2026
Підписання КЕП Крохмальний Андрій Ігорович
3FAA9288358EC00304000000BCB63C00CFD1E900
Підписання КЕП Рожко Надія Андріївна
04AF212836405D9904000000F6B43C00FEB5F400
Підписання КЕП Кміть Мар'яна Богданівна
3FAA9288358EC0030400000041B63C0025CCE900
Підписання КЕП Лабик Мар'яна Михайлівна
3FAA9288358EC00304000000C1BD3C0061F8E900
Підписання КЕП Кошева Надія Іванівна
3FAA9288358EC00304000000EFB43C006EC2E900
Підписання КЕП Осташевська Ольга Ігорівна
3FAA9288358EC0030400000053B63C00AFEF900
Підписання КЕП Олива Ірина Степанівна
3FAA9288358EC003040000005C8A0F003ECAE900
Підписання КЕП Копняк Максим Анатолійович
04AF212836405D9904000000E8E73C001BEFEA00
Погодження КЕП Пазиняк Галина Ярославівна
04AF212836405D99040000006A6D3E00AD11F400



Мотиви рішення у стислому викладені

1. Скаржник оскаржує рішення про відмову у проведенні реєстраційних дій від 02.07.2026 № 85641750 прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Департаменту цифрової трансформації та забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради Рівненської області Бережнюк Марією Богданівною.

2. На підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Бережнюк М.Б. відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності скаржника на квартиру №7 по вулиці Короленка будинку №53 у м. Бердянськ, Бердянського району, Запорізької області, так як не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, а саме: неотримання відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

3. Діючим законодавством на державного реєстратора покладено обов'язок щодо перевірки документів на наявність підстав для проведення реєстраційних дій, залишення заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та прийняття відповідних рішень. 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. Під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом направлення запитів до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

5. Комісією встановлено, що 29.05.2026 державним реєстратором Бережнюк М.Б. направлено запит до Бердянської міської військової адміністрації Бердянського району Запорізької області, на який 01.06.2026 за №06-0750/02-13 отримано відповідь, що територія Бердянської міської територіальної громади на якій зареєстроване комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради, яке є розпорядником інформації віднесено до території, тимчасово окупованої внаслідок збройної агресії російської федерації проти України з 27.02.2022 і до теперішнього часу. Унаслідок цього архівні матеріали, включаючи інвентаризаційні справи комунального підприємства з технічної інвентаризації Бердянської міської ради наразі перебувають в тимчасово окупованому місті Бердянськ, що унеможливило отримання достовірних відомостей про зареєстровані права власності на об'єкти нерухомого майна на відповідній території.

6. Законодавством у сфері державної реєстрації речових прав встановлено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про



залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав. Оскільки, державним реєстратором Бережнюк М.Б. не отримано відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 та заявника, ним було прийнято оскаржуване рішення.

7.Таким чином, оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Бережнюк М.Б. відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав, оскільки наявна підстава для відмови у проведенні державної реєстрації прав

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1.Скаржник оскаржує рішення про відмову у проведенні реєстраційних дій від 02.07.2026 № 85641750 прийняте державним реєстратором Департаменту цифрової трансформації та забезпечення надання адміністративних послуг Рівненської міської ради Рівненської області Бережнюк Марією Богданівною.

2.На підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Бережнюк М.Б. відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності скаржника на квартиру №7 по вулиці Короленка будинку №53 у м. Бердянськ, Бердянського району, Запорізької області, так як не усунені обставини, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху, а саме: неотримання відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013.

3. Скаржник, просить скасувати оскаржуване рішення та зобов'язати провести державну реєстрацію права власності на квартиру №7, по вулиці Короленка, будинку №53 у м.Бердянськ, оскільки вважає неправомірним застосування вищевказаної підстави для відмови в проведенні реєстраційних дій, у зв'язку з неврахуванням державним реєстратором Бережнюк М.Б. особливого правового режиму тимчасово окупованої території.

4.Оскаржуване рішення прийнято 02.07.2026. Скарга датована 09.07.2026 перенаправлена за належністю листом Міністерства юстиції України від 15.07.2026 № 105519/СК-3250-26/33.1.1, зареєстрованим у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 20.07.2026 за № С-862/57/11.3-11(далі – скарга). Тому встановлений частиною третьою статті 37 Закону строк для подання скарги дотримано.

5.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 № 1128), за 16 днів до дня засідання Комісії повідомлено про дату засідання щодо розгляду даної скарги Сичова Ю.М. поштою та засобами електронної пошти, державному реєстратору Бережнюк М.Б. поштою та засобами електронної пошти.



Окрім того, повідомлення про дату та місце засідання Комісії додатково опубліковано на вебсайті Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

6. Абзацом п'ятим пункту 10 Порядку № 1128 регламентовано, що розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі скажника, державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації, територіального органу Мін'юсту, рішення, дія або бездіяльність яких оскаржується, а також інших заінтересованих осіб, зазначених у скарзі у сфері державної реєстрації або встановлених відповідно до відомостей реєстрів (далі – заінтересовані особи).

7. Після повідомлення заінтересованих осіб про розгляд скарги до Міжрегіонального управління надійшло письмове пояснення державного реєстратора Бережнюк М.Б. від 03.08.2026 № 01-20/04-01/1421-26, яке зареєстровано в Міжрегіональному управлінні 04.08.2026 за №971/57, яке долучено до матеріалів скарги та враховано в ході колегіального розгляду.

8.3 відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатом розгляду заяви № 73253395 від 25.05.2026 про державну реєстрацію прав, зокрема про набуття права власності, (далі – Заява), поданої, до якої додано:

- Свідоцтво на право власності б/н від 03.01.1995, видавник: Виробниче житлове ремонтно-експлуатаційне об'єднання;
- технічний паспорт б/н від 01.12.1994, видавник: Бердянське підприємство з технічної інвентаризації.

9. Також під час розгляду Заяви державним реєстратором Бережнюк М.Б. здійснено пошук відомостей у Державному реєстрі прав, за результатом якого сформовано Інформації 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 щодо суб'єкта нерухомого майна від 29.05.2026 №№ 479503974, 479503189.

10. Комісією встановлено, що з Інформації 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 щодо суб'єкта відомості про державну реєстрацію об'єкта нерухомого майна – садового будинку за адресою: Запорізька область, Бердянський район, м. Бердянськ, вулиця Короленка, будинок 53 квартира №7 відсутні.

29.05.2026 державним реєстратором Бережнюк М.Б. в порядку пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» (далі-Закон) направлено запит до Бердянської міської військової адміністрації Бердянського району Запорізької області, на який 01.06.2026 за №06-0750/02-13 отримано відповідь, що територія Бердянської міської територіальної громади на якій зареєстроване комунальне підприємство з технічної інвентаризації Бердянської міської ради, яке є розпорядником інформації віднесено до території, тимчасово окупованої внаслідок збройної агресії російської федерації проти України з 27.02.2022 і до теперішнього часу. Унаслідок цього архівні матеріали, включаючи інвентаризаційні справи



комунального підприємства з технічної інвентаризації Бердянської міської ради наразі перебувають в тимчасово окупованому місті Бердянськ, що унеможливило отримання достовірних відомостей про зареєстровані права власності на об'єкти нерухомого майна на відповідній території.

02.07.2026 державним реєстратором Бережнюк М.Б. прийнято оскаржуване рішення, у зв'язку з неотриманням запитуваної інформації.

11. 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.

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, наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

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.

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

Згідно з частиною третьою статті 3 Закону речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 01.01.2013, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов:

1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення;

2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, а також під час проведення державної реєстрації прав, які набуваються з прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 01.01.2013, 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 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.

Міністерством юстиції України (лист від 18.07.2023 № 94000/101149-9-23/8.4.1) роз'яснено, що державний реєстратор зобов'язаний актуалізувати відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно до 01.01.2013 шляхом направлення відповідних запитів. Наведені правові норми є обов'язковими, винятків щодо їх застосування чинним законодавством не передбачено.

12.Комісія наголошує, що направлення запиту до органів влади, підприємств, установ та організацій, які відповідно до законодавства проводили оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013, є ключовим фактором для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху і в подальшому рішення про державну реєстрацію прав або відмову в проведенні реєстраційних дій, залежно від отримання/неотримання відповіді від них. Відповідно до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства розвитку громад та територій України від 28.02.2025 № 376, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11.03.2025 за № 380/43786, Бердянська міська територіальна громада є тимчасово окупованою Російською Федерацією з 27.02.2022.

В таких випадках, з метою отримання інформації про об'єкт нерухомого майна, державні реєстратори надсилають запити до міських (військових), районних (військових) адміністрацій та/або обласних державних адміністрацій.

13.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. Пунктом 8 частини першої статті 24 Закону передбачено, що у разі неусунення обставин, що були підставою для прийняття рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху (в тому числі неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 01.01.2013) державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав.



Так, не отримавши відповідних відомостей від суб'єкта державної реєстрації, що проводив оформлення та/або реєстрацію прав до 01.01.2013 та заявника, 02.07.2026 державним реєстратором Бережнюк М.Б. прийнято рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій №85641750.

14.Відповідно до пункту 13 Порядку № 1128 за результатом розгляду скарги у сфері державної реєстрації комісія формує висновок, який має рекомендаційний характер і є обов'язковим для розгляду керівником (іншою уповноваженою посадовою особою) Мін'юсту чи відповідного територіального органу.

15.Згідно з абзацом третім частини шостої статті 37 Закону за результатами розгляду скарги Міністерство юстиції України, його територіальні органи приймають одне з таких мотивованих рішень, зокрема про відмову в задоволенні скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав).

16.За підсумками повного та всебічного дослідження матеріалів скарги та відомостей Державного реєстру прав, встановивши обставини, що мають значення для об'єктивного розгляду скарги, керуючись абзацом третім частини шостої статті 37 Закону та Порядком № 1128, Комісія дійшла висновку, що скарга задоволенню не підлягає, оскільки оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Бережнюк М.Б., відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Результати голосування:

Усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Головуючий М. Копняк Підписано КЕП	М.Кміть Підписано КЕП	А. Крохмальний Підписано КЕП
М.Лабик Підписано КЕП	О. Осташевська Підписано КЕП	М.Нагребна Підписано КЕП
Н. Рожко Підписано КЕП	І.Олива Підписано КЕП	Н. Кошева Секретар Комісії Підписано КЕП

