

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

м. Львів

30.04.2026

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, І. Семена, О. Осташевської, Н. Пецух, А. Боровець, Н. Кошевої (секретаря Комісії),

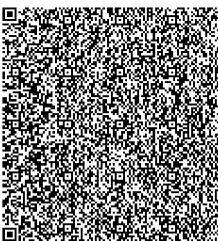
розглянувши скаргу Петришина Дениса Романовича (далі – скаржник, Петришин Д.Р.) від 07.04.2026, зареєстровану у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі – Міжрегіональне управління) 14.04.2026 за № П-432/57/11.3-11 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 11.03.2026 № 83689206 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради Должанською Жанною Вікторівною (далі – державний реєстратор Должанська Ж.В.) щодо 1/9 частки квартири № 13 у будинку № 15 по вул. Франка у місті Львові.

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Петришина Дениса Романовича від 07.04.2026, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 83689206 від 11.03.2025, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради Должанською Жанною Вікторівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

АСУД "ДОК ПРОФ 3"
Львівське міжрегіональне управління Мін'юсту
2176/57-26 від 30.04.2026
Підписання КЕП Крохмальний Андрій Ігорович
3FAA9288358EC00304000000B6B43C00CFD1E900
Підписання КЕП Кошева Надія Іванівна
3FAA9288358EC00304000000E6B43C006CE2E900
Підписання КЕП Пецух Надія Андріївна
3FAA9288358EC00304000000F6B43C0078C2E900
Підписання КЕП Нагребна Мар'яна Любомирівна
3FAA9288358EC0030400000018B83C004EDA900
Підписання КЕП Боровець Андріяна Ігорівна
3FAA9288358EC00304000000FCB43C0098C2E900
Підписання КЕП Осташевська Ольга Ігорівна
3FAA9288358EC0030400000053B63C00AFEF900
Підписання КЕП Семен Ігор Романович
3FAA9288358EC00304000000D6B43C00DCC1E900
Підписання КЕП Кміть Мар'яна Богданівна
3FAA9288358EC0030400000041B63C0025CCE900
Підписання КЕП Копняк Максим Анатолійович
3FAF212836405D9904000000E8E73C001BEFEA00



Мотиви рішення у стислому викладені

1. На підставі оскаржуваного рішення державним реєстратором Должанською Ж.В. відмовлено у проведенні державної реєстрації права власності скаржника на 1/9 частку квартири, оскільки згідно відомостей Державного реєстру речових прав на нерухоме майно наявні зареєстровані обтяження на все нерухоме майно Петришина Романа Романовича (пункт 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

2. Петришин Д.Р. вважає оскаржуване рішення незаконним, і таким, що підлягає скасуванню, оскільки ним подано заяву про державну реєстрацію права на підставі ухвали Личаківського районного суду м.Львова від 28.01.2026 у справі № 463/7478/25 про затвердження мирової угоди, яка набрала законної сили. Вважає, що державним реєстратором проігноровано вимоги частини четвертої статті 24 Закону.

3. Визначений законодавством порядок проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) передбачає, що державний реєстратор здійснює, зокрема, перевірку 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 приймає відповідні рішення.

4. Проаналізувавши норми законодавства, дослідивши матеріали скарги та відомості Державного реєстру прав, Комісія встановила, що державним реєстратором Должанською Ж.В. належним чином було перевірено документи, подані для державної реєстрації прав, а також інформацію, що міститься в Державному реєстрі прав, та правомірно прийнято оскаржуване рішення, оскільки встановлено наявність підстав для відмови в державній реєстрації прав.

5. За таких обставин Комісія вважає, що оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Должанською Ж.В., відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

6. Законодавством встановлено, що територіальний орган Міністерства юстиції відмовляє у задоволенні скарги, якщо оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

7. Отже, Комісія дійшла висновку, що скарга не підлягає задоволенню.



Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1. Державним реєстратором Должанською Ж.В. прийнято оскаржуване рішення з підстави, передбаченої пунктом 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон), – у зв'язку з наявністю зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Так, державним реєстратором Должанською Ж.В. згідно з відомостями Державного реєстру прав встановлено наявність зареєстрованих обтяжень на все нерухоме майно Петришина Романа Романовича.

2. Петришин Д.Р. вважає оскаржуване рішення незаконним, просить визнати його прийнятим з порушенням Закону та скасувати. В обґрунтування своїх вимог скаржник зазначає, що ухвалою Личаківського районного суду м.Львова від 28.01.2026 у справі № 463/7478/25 про затвердження мирової угоди за ним визнано право власності на 1/9 частину квартири № 13 у будинку № 15 по вул. Івана Франка у м.Львові, а за Петришином Романом Романовичем припинено право власності на цю частину квартири. Посилається на те, що право власності ним набувається на підставі судового рішення а також на норми статті 129-1 Конституції України щодо обов'язковості виконання рішення суду.

3. Під час підготовки скарги до та в ході колегіального розгляду, з відкритих відомостей вебпорталу судової влади України та відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень, не встановлено наявної інформації про відкриті за заявою скаржника судові провадження, предметом яких є оскарження того самого рішення у сфері державної реєстрації прав.

4. Оскаржуване рішення прийнято 11.03.2026. Скарга датована 07.04.2026 та зареєстрована у Міжрегіональному управлінні 14.04.2026. 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 12 днів до дня засідання Комісії повідомлено про дату засідання щодо розгляду даної скарги Петришину Д.Р. поштою, державному реєстратору Должанській Ж.В. засобами електронної пошти, а також заінтересованій особі Петришину Р.Р. – поштою.



Окрім того, повідомлення про дату та місце засідання Комісії 17.04.2026 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 клопотання про надіслання матеріалів скарги в електронній формі на адресу електронної пошти державного реєстратора Должанської Ж.В. від 21.04.2026 № 2902-вих-54810, зареєстроване в Міжрегіональному управлінні 21.04.2026 за № 3022/57-26, відповідь на яке надано листом Міжрегіонального управління від 22.04.2026 № П-432/57/11.3-11/402.

8. Пунктом 12 Порядку № 1128 передбачено, що заінтересовані особи мають право подавати письмові пояснення по суті скарги у сфері державної реєстрації, які обов'язково приймаються Колегією до розгляду.

9. До Міжрегіонального управління надійшли письмові пояснення по суті скарги від державного реєстратора Должанської Ж.В. № 2902-вих-59051 від 28.04.2026, зареєстровані в Міжрегіональному управлінні 29.04.2026 за № 495/57, які долучені до матеріалів скарги та враховані в ході колегіального розгляду.

10.3 відомостей Державного реєстру прав Комісією встановлено, що оскаржуване рішення прийнято за результатом розгляду заяви № 71846923 від 06.03.2026 (тип державної реєстрації: право власності, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання, спеціальне майнове право, право інвестора; тип речового права: право власності; вид реєстрації: набуття) (далі – Заява), поданої Петришин Д.Р., до якої додано: ухвалу Личаківського районного суду м.Львова від 28.01.2026 у справі № 463/7478/25.

11. Також під час розгляду Заяви державним реєстратором Должанською Ж.В. 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 від 11.03.2026 №№ 467562014.

12. Колегією встановлено, що з Інформації з Державного реєстру речових



прав на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта Петришина Р.Р. № 467562014 від 11.03.2026 вбачається, зокрема, наявність зареєстрованих обтяжень (арештів) на все нерухоме майно Петришина Романа Романовича, РНОКПП 2346402296 (номер запису про обтяження: 5937136 (спеціальний розділ), дата державної реєстрації: 06.06.2014; номер запису про обтяження: 12213284 (спеціальний розділ), дата державної реєстрації: 25.11.2015); номер запису про обтяження 41279746 (спеціальний розділ), дата державної реєстрації 31.03.2021).

13. При дослідженні матеріалів скарги та відомостей, що містяться в Державному реєстрі прав, Комісія виходить з того, що державна реєстрація прав, згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону, є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав.

14. Пунктами 1 та 4 частини першої статті 3 Закону передбачено, що загальними засадами державної реєстрації прав є гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, а також внесення відомостей до Державного реєстру прав виключно на підставах та в порядку, визначених цим Законом.

15. Комісія зауважує, що відповідно до резолютивної частини ухвали Личаківського районного суду м. Львова від 28.01.2026 у справі № 463/7478/25, яку долучено до заяви № 71846923 від 06.03.2026 про державну реєстрацію прав, судом затверджено мирову угоду, укладену між Петришиним Денисом Романовичем та Петришином Романом Романовичем, відповідно до якої сторони в порядку статей 207, 208 ЦПК України домовились про наступне:

- Сторони підтверджують та погоджуються з тим, що вартість 1/9 частини квартири № 13 в будинку № 15 по вулиці Івана Франка в місті Львові, яка належить Петришину Роману Романовичу, з врахуванням звіту про оцінку нерухомого майна від 01.12.2025 року, складеного ФОП Питуляк Н.С., складає 374000 (триста сімдесят чотири тисячі) гривень;
- Припинити право власності Петришина Романа Романовича (РНОКПП 2346402296) на 1/9 частини квартири № 13 в будинку № 15 по вулиці Франка у м. Львові;
- Визнати за Петришиним Денисом Романовичем (РНОКПП 3532607252) право власності на 1/9 частини квартири № 13 в будинку № 15 по вулиці Франка у м. Львові, яка належала Петришину Роману Романовичу;
- Петришин Денис Романович зобов'язується сплатити Петришину Роману Романовичу грошову компенсацію на 1/9 частини квартири № 13 в будинку № 15 по вулиці Франка у м. Львові, в сумі 374000 (триста сімдесят



чотири тисячі) гривень протягом 6-ти (шести) місяців з моменту затвердження судом цієї мирової угоди.

Комісія зауважує, що із змісту ухвали вбачається відчуження 1/9 частки майна Петришина Р.Р. Однак сторонами не обумовлено у мировій угоді обставину про наявність арештів на все нерухоме майно Петришина Р.Р. і вказана обставина судом не врахована. Відтак, має місце відчуження майна Петришиним Р.Р. з метою уникнення виконання боргових зобов'язань за виконавчими документами.

16.Також згідно Інформації з Єдиного реєстру боржників від 11.03.2026 здійснено 8 записів про внесення Петришина Р.Р. до цього реєстру як боржника за виконавчими провадженнями.

17.Відповідно до пункту 2 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державний реєстратор перевіряє документи 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 приймає відповідні рішення.

18.Відповідно до пункту 4 частини третьої статті 10 Закону державний реєстратор під час проведення реєстраційних дій обов'язково використовує відомості Державного земельного кадастру та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав, у тому числі відомості, що містять персональні дані особи. Отримані відомості долучаються до відповідної заяви, зареєстрованої у Державному реєстрі прав. Перелік державних електронних інформаційних ресурсів, які використовуються для проведення реєстраційних дій, визначається Кабінетом Міністрів України в Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень № 1127.

19.Згідно з абзацом першим пункту 40 Порядку № 1127, державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених Законом, іншими законами України та цим Порядком, крім випадку, передбаченого абзацом другим цього пункту.

20.Відповідно до пункту 6 частини першої статті 24 Закону підставою для відмови в державній реєстрації прав є наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, крім випадків, визначених цим Законом.

21.Відповідно до пункту 12 частини першої статті 24 ще одною підставою



для відмови в державній реєстрації прав є обставина, що заявник звернувся із заявою про державну реєстрацію права власності щодо майна, що відповідно до поданих для такої реєстрації документів відчужено особою, яка на момент проведення такої реєстрації внесена до Єдиного реєстру боржників, у тому числі за виконавчими провадженнями про стягнення аліментів за наявності заборгованості з відповідних платежів понад три місяці.

22. Відповідно до частин першої та другої статті 56 Закону України «Про виконавче провадження» арешт майна (коштів) боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення. Арешт на майно (кошти) боржника накладається виконавцем шляхом винесення постанови про арешт майна (коштів) боржника або про опис та арешт майна (коштів) боржника.

23. Пунктом 4 частини першої статті 4 Закону встановлено, що державній реєстрації прав підлягають обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, зокрема арешт.

24. За наявності підстав для відмови в державній реєстрації прав державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав (абзац перший частини другої статті 24 Закону)

25. Випадки, коли відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої статті 24, не застосовується, визначені в частині четвертій статті 24 Закону.

26. При цьому Комісія зазначає, що частиною першою статті 59 Закону України «Про виконавче провадження» встановлено, що особа, яка вважає, що майно, на яке накладено арешт, належить їй, а не боржникові, може звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту.

27. З відкритих відомостей вебпорталу судової влади України та відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень, не встановлено наявної інформації про відкриті за заявою Петришина Р.Р. судові провадження, предметом яких є зняття арешту з його майна

28. Під час проведення державної реєстрації прав державний реєстратор, відповідно до частини третьої статті 10 Закону, 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 наявність обтяжень прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та перевіряє документи 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 приймає відповідні рішення.



28. Частиною першою статті 18 Закону передбачено, що державна реєстрація прав проводиться в такому порядку з урахуванням особливостей, визначених цим Законом, зокрема перевірка 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; прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав) (пункти 4, 5).

29. Абзац другий пункту 12 Порядку № 1127 визначає, що 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, а також Державного земельного кадастру, Реєстру аграрних нот та Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, а також відомості інших реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, держателем (розпорядником, володільцем, адміністратором) яких є державні органи, шляхом безпосереднього доступу до них чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.

30. Зважаючи на аналіз наведених норм, Комісія зазначає, що державний реєстратор обов'язково встановлює наявність чи відсутність підстав для відмови у проведенні державної реєстрації прав. Наявність зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно за відсутності підстав для застосування частини четвертої статті 24 Закону є підставою для відмови в державній реєстрації прав.

31. З урахуванням наведеного Комісія вважає, що державним реєстратором Должанською Ж.В. правомірно було прийнято оскаржуване рішення та відмовлено у проведенні реєстраційних дій щодо державної реєстрації права власності на нежитлове приміщення.

32. Відповідно до пункту 14 Порядку № 1128 за результатами розгляду скарги у сфері державної реєстрації, у тому числі колегіально, Мін'юст чи відповідний територіальний орган приймає рішення про задоволення скарги у сфері державної реєстрації або про відмову в її задоволенні з підстав, передбачених законом.

33. 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).

34. 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, Колегія дійшла висновку, що скарга задоволенню не підлягає, оскільки оскаржуване рішення, прийняте державним реєстратором Должанською Ж.В., відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

Результати голосування:

Усі члени Колегії голосували «за».

Підписи членів Колегії:

Головуючий М. Копняк Підписано КЕП	М.Кміть Підписано КЕП	А. Крохмальний Підписано КЕП
І. Семен Підписано КЕП	О. Осташевська Підписано КЕП	М.Нагребна Підписано КЕП
Н. Пецух Підписано КЕП	А. Боровець Підписано КЕП	Н. Кошева Секретар Колегії Підписано КЕП

