МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

ЛЬВІВСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

від_____20__ р. м. Львів №_____

Про відмову в задоволенні скарги у сфері державної реєстрації

30 00260 61806 00001

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 Маїк Дмитра Михайловича від 30.09.2026, оскільки рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради Лівінюк Ольги Олегівни від 28.09.2026 №86992088 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 21.10.2026 за результатами розгляду скарги Маїк Дмитра Михайловича від 30.09.2026 зареєстрованої у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 30.09.2026 за № М-1192/57/11.3-11.

АСУД "ДОК ПРОФ 3"
Львівське міжрегіональне управління Мін'юсту
466/5 від 26.10.2026
Підписувач Титла Ігор Михайлович
Сертифікат:
3FAA9288358EC00304000000828E3C007BD8E800
Дійсний з: 29.09.2025 00:00:00
Дійсний до: 28.09.2027 23:59:59

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**

30026061806 00002

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

м. Львів **21.10.2026**

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

розглянувши скаргу Маїка Дмитра Михайловича від 30.09.2026, зареєстровану у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України (далі -Міжрегіональне управління) 30.09.2026 за № М-1192/57/11.3-11 (далі – скарга),

на рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 28.09.2026 № 86992088 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради Лівінюк Ольгою Олегівною (далі – державний реєстратор Лівінюк О.О.) щодо державної реєстрації права спільної сумісної власності на квартиру № 16 по вул. Керамічна в будинку №16 у м. Львові (далі квартира),

з вимогою - визнати таким, що прийняте з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій державного реєстратора на нерухоме майно Лівінюк О.О. № 86992088 від 28.09.2026 ,

РЕКОМЕНДУЄ:

Відмовити у задоволенні скарги Маїк Дмитра Михайловича від 30.09.2026, у зв'язку з тим, що рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій № 86992088 від 28.10.2026, прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Управління державної реєстрації юридичного департаменту Львівської міської ради, Лівінюк Ольгою Олегівною, відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав.

АСУД "ДОК ПРОФ 3"
Львівське міжрегіональне управління Мін'юсту
5998/57-26 від 23.10.2026
Підписання КЕП Кошева Надія Іванівна
3FAA9288358EC00304000000EFB43C006EC2E900
Підписання КЕП Рожко Надія Андріївна
04AF212836405D9904000000F6B43C00FEB5F400
Підписання КЕП Кміть Мар'яна Богданівна
3FAA9288358EC00304000000041B63C0025CCE900
Підписання КЕП Крохмальний Андрій Ігорович
3FAA9288358EC00304000000BCB63C00CFD1E900
Підписання КЕП Осташевська Ольга Ігорівна
3FAA9288358EC00304000000053B63C00AFEFE900
Підписання КЕП Боровець Андріяна Ігорівна
3FAA9288358EC00304000000FCB43C0098C2E900
Підписання КЕП Лабик Мар'яна Михайлівна
3FAA9288358EC00304000000C1BD3C0061F8E900
Підписання КЕП Олива Ірина Степанівна
3FAA9288358EC00304000005C8A0F003ECAE900
Підписання КЕП Нагребна Мар'яна Любомирівна
3FAA9288358EC00304000000018B83C004EDAE900
Підписання КЕП Копняк Максим Анатолійович
04AF212836405D9904000000E8E73C001BEFEA00

Мотиви рішення у стислому викладенні

1.Маїк Д.М. оскаржує відмову в державній реєстрації права власності, посилаючись на відсутність конкретного фактичного та правового обґрунтування неможливості верифікації особи, неправильне застосування підстави відмови, неврахування ідентифікаційних відомостей електронної заяви та документів щодо квартири і прав її співвласників.

2. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) покладає на державного реєстратора обов'язок перевірити заявлене право та відомості про його суб'єкта. Верифікація унікального номера запису в Єдиному державному демографічному реєстрі здійснюється в порядку інформаційної взаємодії та не може вважатися виконаною лише внаслідок наявності відповідного номера у Заяві.

3.Станом на 28.09.2026 інформаційна взаємодія із системами Державної міграційної служби України (далі – ДМС), необхідна для верифікації особи за Заявою, була унеможливлена масштабним технічним збоєм. Про відновлення роботи систем ДМС офіційно повідомлено 05.10.2026. Невдала спроба верифікації за Заявою № 75249403 підтверджується долученим знімком екрана та поясненнями суб'єкта державної реєстрації.

4.Реєстратор не міг усунути зовнішню технічну несправність або замінити обов'язкову інформаційну взаємодію припущенням про успішну верифікацію. Подання через Портал Дія і реєстрація прав інших співвласників не підтверджують виконання цієї перевірки щодо Маїка Д.М. під час розгляду Заяви.

5.Комісія оцінює застосування пункту 4 частини першої статті 24 Закону у взаємозв'язку з неможливістю належно підтвердити відомості про суб'єкта заявленого права в установленому порядку. За встановлених обставин відмова пов'язана з незавершеністю обов'язкової перевірки належності заявленого права конкретній особі, а не з визнанням недійсним свідоцтва про право власності чи запереченням існування права.

6.Комісія дійшла висновку про відмову в задоволенні скарги. Відновлення роботи систем ДМС 05.10.2026 усунуло технічну перешкоду для нового звернення, однак саме по собі не підтверджує можливості провести відповідну перевірку та завершити державну реєстрацію станом на 28.09.2026.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні

1.Державним реєстратором Лівінюк О.О. прийнято рішення від 28.09.2026 № 86992088 про відмову в проведенні реєстраційних дій за заявою № 75249403 від 22.09.2026. У рішенні наведено підставу, що відповідає пункту 4 частини першої статті 24 Закону, – подані документи не дають змоги встановити набуття, зміну або припинення речових прав. Конкретизуючи цю підставу, реєстратор зазначив лише неможливість верифікувати особу власника (заявника) та навів положення щодо перевірки відомостей із посиланням на пункт 1 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127).

2.Скаржник просить перевірити законність відмови, визнати рішення прийнятим з порушенням Закону, анулювати його та відновити розгляд заяви. На обґрунтування скарги зазначено: подання заяви через Портал Дія з

ідентифікаційними відомостями; відсутність у рішенні конкретної причини невдалої верифікації та результатів перевірки; необхідність розмежування наслідків, передбачених статтями 20 і 24 Закону; неврахування свідоцтва про право власності та відомостей про вже зареєстровані права інших співвласників квартири.

3.Під час підготовки скарги до розгляду та її розгляду за відкритими відомостями вебпорталу судової влади України та Єдиного державного реєстру судових рішень не встановлено інформації про відкрите за заявою скаржника судове провадження, предметом якого є оскарження того самого рішення у сфері державної реєстрації прав.

4.Оскаржуване рішення прийнято 28.09.2026. Скарга датована 30.09.2026 та зареєстрована у Львівському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 30.09.2026 за № М-1192/57/11.3-11. Установлений частиною третьою статті 37 Закону строк подання скарги дотримано. Оскарження рішення про відмову в державній реєстрації прав належить до компетенції територіального органу Міністерства юстиції України відповідно до частини другої статті 37 Закону.

5.Порядок розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1128 (далі – Порядок № 1128), застосовується в редакції, чинній на дату розгляду скарги, зокрема зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 26.11.2025 № 1534, що набрали чинності 01.01.2026. Пункт 10 Порядку № 1128 передбачає направлення учасникам адміністративного провадження запрошення у строки та порядку, визначені Законом України «Про адміністративну процедуру», і додаткове оприлюднення на офіційному вебсайті інформації про розгляд скарги, а під час воєнного стану – про дату її розгляду.

Інформацію про дату розгляду скарги оприлюднено на вебсайті Львівського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України 02.10.2026. За відомостями про повідомлення учасників провадження Маїка Д.М. повідомлено поштою, державного реєстратора Лівінюк О.О. – поштою та засобами електронної пошти.

6. Відповідно до пункту 10 Порядку № 1128 розгляд скарг у сфері державної реєстрації під час дії воєнного стану проводиться без участі учасників адміністративного провадження. Такий порядок розгляду не скасовує права учасників подавати пояснення, заперечення та докази і знайомитися з матеріалами справи в установленому законодавством порядку.

7. Згідно з пунктом 12 Порядку № 1128 учасники адміністративного провадження мають право подавати пояснення по суті скарги, які обов'язково приймаються до розгляду. Прийняття пояснень до розгляду передбачає їх оцінку разом з іншими доказами та не означає визнання наведених у них тверджень установленими без перевірки.

8. До Міжрегіонального управління надійшло письмове пояснення начальника відділу державного реєстратора відділу реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень Управління державної реєстрації Юридичного департаменту Львівської міської ради Суровець М.В. від 12.10.2026 № 2902-вих-153149, зареєстроване 12.10.2026 за № 1296/57. У поясненні повідомлено про кадрові зміни щодо Лівінюк О.О. з посиланням на наказ від 01.10.2026 № 192-К «Про переведення Ольги ЛІВІНЮК», а також зазначено, що особу заявника не

вдалося верифікувати через технічний збій у системах ДМС. Долучено знімок екрана заяви № 75249403. Повідомлено, що після усунення несправності заявник може подати заяву повторно.

Наведені пояснення оцінюються в сукупності зі знімком екрана, змістом оскаржуваного рішення та повідомленнями про масштабну недоступність систем ДМС і відновлення їх роботи 05.10.2026. Кадрові зміни щодо реєстратора не перешкоджають перевірці законності прийнятого нею рішення.

9.З копії заяви, оскаржуваного рішення та пояснень убачається, що Маїком Д.М. 22.09.2026 через Портал Дія подано заяву № 75249403 про державну реєстрацію права власності, вид спільної власності – спільна сумісна (далі – Заява), на квартиру № 16 у будинку № 16 на вул. Керамічній у м. Львові. У Заяві наведено прізвище, власне ім’я та по батькові, реєстраційний номер облікової картки платника податків, реквізити ID-картки та унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі. Як супровідний документ зазначено:

свідоцтво про право власності від 26.08.2004 № 221356, видане Франківською районною адміністрацією Львівської міської ради.

10.До скарги долучено копії свідоцтва про право власності, технічного паспорта, документа, що посвідчує особу, документа про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків, Заяви та витягів з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) № 495604934, № 495601279 від 25.09.2026 і № 494060562 від 15.09.2026. Витяги містять відомості про права спільної сумісної власності інших співвласників тієї самої квартири на підставі свідоцтва № 221356. Перші два витяги сформовано Лівінюк О.О.

Наведені документи підтверджують визначеність об’єкта та мають значення для оцінки правовстановлювального документа. Водночас реєстрація прав інших співвласників сама по собі не замінює перевірки відомостей про Маїка Д.М. як окремого суб’єкта права. Документи, додані до скарги, оцінюються для перевірки законності відмови; їх подання зі скаргою не прирівнюється до подання всіх таких документів разом із первісною Заявою.

11.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.

12.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.

13.Абзац четвертий пункту 8 Порядку № 1127 передбачає перевірку відомостей про ідентифікованого суб’єкта речового права, у тому числі верифікацію унікального номера запису в Єдиному державному демографічному реєстрі. Пункт 4 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141, передбачає здійснення такої верифікації засобами інформаційної взаємодії. Обов’язковість перевірки не залежить від того, чи подано Заяву в електронній або

паперовій формі. Відсутність технічної можливості виконати її не надає реєстратору повноваження позначити перевірку як успішну або внести відомості без її проведення. Посилання в оскаржуваному рішенні на пункт 1 Порядку № 1127 замість відповідного положення пункту 8 оцінюється окремо від фактичної неможливості верифікації.

14.На долученому знімку екрана щодо Заяви № 75249403 зафіксовано повідомлення: «Помилка сервера ДМС: Помилка при формуванні запиту. Перевірте налаштування системи». У сукупності з поясненнями та повідомленнями про масштабний технічний збій цей доказ підтверджує, що станом на дату оскаржуваного рішення реєстратор здійснив спробу перевірки, але отримання необхідних відомостей і завершення верифікації були об’єктивно неможливими.

За повідомленням ДМС про технічну несправність обладнання оператора електронних комунікаційних послуг, із 28.09.2026 було обмежено доступ до її інформаційно-телекомунікаційних систем, призупинено надання паспортних послуг і роботу офіційного вебсайту. У повідомленні, оприлюдненому 05.10.2026, ДМС поінформувала про завершення технічних робіт і відновлення роботи систем та послуг. Отже, відновлення відбулося після прийняття рішення від 28.09.2026.

Несправність мала зовнішній щодо робочого місця реєстратора характер. Її усунення залежало від відновлення роботи відповідної інфраструктури та не могло бути забезпечене реєстратором самостійно. Недоступність вебсайту враховується як супровідна обставина; значення для цієї справи має саме неможливість інформаційної взаємодії, необхідної для верифікації за конкретною Заявою.

15.Частина перша статті 20 Закону та пункти 30–33 Порядку № 1127 передбачають електронне подання заяв із використанням установлених законодавством засобів електронного підпису та електронної ідентифікації. Належне електронне подання дозволяє прийняти Заяву та ідентифікувати її підписанта. Воно не замінює перевірки відомостей про особу як суб’єкта права, що здійснюється державним реєстратором під час розгляду Заяви. Заяву подано 22.09.2026, а технічна перешкода зафіксована 28.09.2026; успішне попереднє подання не доводить працездатності сервісу верифікації на пізнішу дату.

16.Пункт 2 частини четвертої статті 20 Закону стосується неможливості встановлення особи заявника чи обсягу його повноважень на подання заяви. У цій справі Заяву прийнято раніше, а перешкода виникла під час перевірки відомостей про суб’єкта заявленого права. Тому Комісія розмежовує встановлення особи підписанта при поданні та верифікацію відомостей під час державної реєстрації; посилання на статтю 20 саме по собі не усуває необхідності завершити останню.

Статті 23 і 25 Закону передбачають спеціальні підстави залишення заяви без руху та зупинення державної реєстрації прав. Масштабний збій не можна автоматично прирівнювати до будь-якої з цих підстав. Пункт 5 частини другої статті 64 Закону України «Про адміністративну процедуру» передбачає можливість зупинення адміністративного провадження за інших обставин, що перешкоджають вирішенню справи; застосовність цього положення оцінюється з урахуванням спеціальних правил державної реєстрації. Саме існування такої дискреційної можливості не означає безумовної незаконності кожного рішення про відмову та не звільняє від перевірки наявності підстав статті 24 Закону.

17. Комісія враховує, що свідоцтво про право власності посвідчує відповідне речове право, але державна реєстрація потребує також належного встановлення його зв’язку з конкретним суб’єктом, відомості про якого вносяться до Державного

реєстру прав. Наявність правовстановлювального документа і текстових ідентифікаційних відомостей не підтверджує завершення передбаченої нормативними актами автоматизованої верифікації.

За оцінкою Комісії, за підтвердженої неможливості виконати обов'язкову верифікацію сукупність поданих та отриманих відомостей не дозволяла належним чином встановити заявлене право саме за ідентифікованим у встановленому порядку суб'єктом. Застосування пункту 4 частини першої статті 24 Закону в цій справі пов'язане із зазначеною незавершеністю підтвердження належності права конкретній особі. Збій не розглядається як окрема, додаткова до Закону підстава відмови, а також не означає недійсності документа чи відсутності права власності.

18.Частина друга статті 24 Закону та стаття 72 Закону України «Про адміністративну процедуру» вимагають належного викладення обставин і мотивів відмови. В оскаржуваному рішенні зазначено неможливість верифікації особи та наведено положення про обов'язкову перевірку відомостей. Пояснення, знімок екрана і відомості про масштабний збій уточнюють причину вже зазначеної в рішенні перешкоди; вони не замінюють її іншим фактом, наприклад суперечністю зареєстрованих прав чи недійсністю документа.

Комісія оцінює неточне посилання на номер пункту Порядку № 1127 і недостатню деталізацію технічної причини з урахуванням їх впливу на вирішення справи по суті. Частина третя статті 87 Закону України «Про адміністративну процедуру» передбачає, що процедурне порушення, яке не вплинуло і не могло вплинути на правомірність вирішення справи по суті, не спричиняє протиправності акта. За встановленої в цій справі неможливості завершити обов'язкову перевірку Комісія не вбачає, що усунення зазначених неточностей дозволило б провести державну реєстрацію без верифікації.

19.Правомірність рішення оцінюється відповідно до закону й фактичних обставин на момент його прийняття, що узгоджується з частиною першою статті 87 Закону України «Про адміністративну процедуру». Повідомлення про відновлення роботи систем 05.10.2026 не свідчить про їх доступність 28.09.2026 та не створює зворотної технічної можливості виконати перевірку на дату рішення.

Стаття 19 Закону встановлює строки державної реєстрації прав та правила їх обчислення, зокрема з урахуванням раніше зареєстрованих заяв щодо того самого майна. Сам строк не надає права вважати невиконану перевірку завершеною. Цей висновок не ґрунтується на припущенні, що 28.09.2026 обов'язково було останнім днем строку, або що технічний збій автоматично припинив його перебіг.

20.Ураховуючи зовнішній масштабний характер технічної перешкоди, її наявність на дату оскаржуваного рішення, неможливість завершити обов'язкову верифікацію конкретної особи та відновлення роботи систем лише 05.10.2026, Комісія дійшла висновку про обґрунтованість відмови за наведеного в пунктах 13–19 цього висновку тлумачення пункту 4 частини першої статті 24 Закону. Доводи про електронне подання Заяви та права інших співвласників не спростовують цієї перешкоди та не підтверджують завершення верифікації заявленого суб'єкта права.

21. Відповідно до пункту 13 Порядку № 1128 за результатами розгляду скарги Комісія формує висновок, який має рекомендаційний характер та є обов'язковим для розгляду керівником або іншою уповноваженою посадовою особою відповідного органу. Остаточне рішення за результатами розгляду скарги приймає уповноважений орган у межах повноважень, установлених статтею 37 Закону.

30 00260 61367 01006

22. Абзац третій частини шостої статті 37 Закону передбачає відмову в задоволенні скарги, якщо оскаржуване рішення відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав. Комісія оцінює як фактичну причину неможливості реєстрації, так і правильність застосованої правової підстави. Відновлення доступу до систем після прийняття рішення враховується як усунення перешкоди на майбутнє, а не як самостійна підстава анулювання раніше прийнятого рішення.

23. Керуючись абзацом третім частини шостої статті 37 Закону та Порядком № 1128, Комісія рекомендує відмовити у задоволенні скарги Маїка Д.М. від 30.09.2026 на рішення від 28.09.2026 № 86992088. Такий висновок не встановлює відсутності права власності та не позбавляє заявника можливості нового звернення після відновлення роботи відповідних систем. За результатами нового звернення державний реєстратор повинен провести всі передбачені законом перевірки й оцінити документи та відомості, актуальні на час їх розгляду.

Результати голосування:
Усі члени Комісії голосували «за»

Підписи членів Комісії:

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

30 00260 61367 01007