МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

Н А К А З

від _____ 20__ р. Одеса №_____

**Про часткове задоволення
скарги Портної Т.Б.**

Відповідно до абзаців першого, 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 Портної Тетяни Борисівни від 10.08.2026, направлену за належністю листом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 10.09.2026 за № 26321/06.7-10, яка зареєстрована в Одеському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 10.09.2026 за № П-2936-04.7-19, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятими з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 31.07.2026 № 86100132 та рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256, прийняті державним реєстратором прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксаною Арутюнівною.

3. Зобов’язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксану Арутюнівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 20.07.2026 № 74209061 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 Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України.

UB
ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№937/10.1-06 від 07.10.2026
КЕП: БУРЯЧЕНКО А. М.
6FA97849F1B2570D04000000E15C030051640B00

7. Контроль за виконанням наказу покласти на начальника Управління державної реєстрації Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України Мантеєва О.М.

Підстава: висновок Комісії з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 06.10.2026 за результатами розгляду скарги Портної Тетяни Борисівни від 10.08.2026, направленої за належністю листом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 10.09.2026 за № 26321/06.7-10, яка зареєстрована в Одеському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 10.09.2026 за № П-2936-04.7-19.

Начальник управління **Анатолій БУРЯЧЕНКО**

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

м. Одеса **06.10.2026**

Комісія з розгляду скарг у сфері державної реєстрації Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (далі – Комісія) у складі: О. Мантеєва (голови комісії), Е. Манахової, О. Світличної, А. Стетюри, Є. Райчук, А. Бобошко (секретаря Комісії),

розглянувши скаргу Портної Тетяни Борисівни (далі – Скаржниця) від 10.08.2026, направлену за належністю листом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 10.09.2026 за № 26321/06.7-10, яка зареєстрована в Одеському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 10.09.2026 за № П-2936-04.7-19,

на рішення про відмову в державній реєстрації прав (в проведенні реєстраційних дій) від 31.07.2026 № 86100132 (далі – оскаржуване рішення), прийняте державним реєстратором прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксаною Арутюнівною (далі – державний реєстратор Бордейчук О.А.),

з вимогою скасувати оскаржуване рішення та зобов’язати державного реєстратора Бордейчук О.А. провести реєстраційні дії за заявою від 20.07.2026 щодо державної реєстрації права власності на квартиру за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, вул. Стрітенська (Люксембург Рози), буд. 7, кв. 38.

РЕКОМЕНДУЄ:

1. Скаргу Портної Тетяни Борисівни від 10.08.2026, направлену за належністю листом Дніпровського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України від 10.09.2026 за № 26321/06.7-10, яка зареєстрована в Одеському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 10.09.2026 за № П-2936-04.7-19, задовольнити частково.

2. Визнати прийнятими з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювати рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 31.07.2026 № 86100132 та рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256, прийняті державним реєстратором прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксаною Арутюнівною.

3. Зобов’язати державного реєстратора прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксану Арутюнівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав від 20.07.2026 № 74209061 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. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 31.07.2026 № 86100132, прийняте державним реєстратором Бордейчук О.А.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, у зв’язку з тим, що заява про державну

UB
ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ
МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП: Мантеєв О. М.
04AF212836405D9904000000D32D09008C51EF00

реєстрацію прав подана неналежною особою, а саме: при пошуках інформації, щодо права власності на квартиру за адресою: Херсонська область, м. Херсон, вул. Стрітенська (Люксембург Рози) буд. 7, квартира 38 в Державному реєстрі речових прав та його невід'ємній архівній складовій частині було виявлено архівний запис № 23133805 від 06.05.2008. Відповідно до поданих заявником документів, відомості про особу заявника Портної Тетяни Борисівни РНОКПП – 2182016666, не відповідають відомостям, що містяться в Реєстрі прав на нерухоме майно, а саме: відрізняється ідентифікаційний код особи. Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором було надіслано запит № 2908 від 23.07.2026 р. до Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради. Згідно відомостей, одержаних на запит державного реєстратора, неможливо однозначно встановити належність заявленого права конкретній особі та підтвердити факт набуття (переходу) права власності на об'єкт нерухомого майна.

3. Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить його скасувати та зобов'язати державного реєстратора Бордейчук О.А. провести реєстраційні дії за заявою від 20.07.2026 щодо державної реєстрації права власності на квартиру за адресою: Херсонська обл., м. Херсон, вул. Стрітенська (Люксембург Рози), буд. 7, кв. 38 (далі - квартира № 38).

4. Законодавством на державного реєстратора покладено обов'язок щодо перевірки 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.

5. Відповідно до частини другої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) відомості, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

6. Міністерством юстиції України (лист від 27.02.2026 № 27573/16199-9-26/8.4.4) роз'яснено, що за своєю правовою природою державна реєстрація прав не є підставою набуття, зміни чи припинення речових прав та обтяжень стосовно нерухомого майна, а є лише визнанням державою факту (який відбувся на підставі відповідних документів) такого набуття, зміни чи припинення речових прав шляхом проведення реєстраційних дій в Державному реєстрі прав.

Відомості Державного реєстру прав використовуються як додаткове джерело інформації, необхідне державному реєстратору прав на нерухоме майно з метою встановлення наявності чи відсутності факту державної реєстрації речових прав на об'єкти нерухомого майна до 01 січня 2013 року.

7. Законом передбачено, що 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, 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 (стаття 10 Закону).

Комісією встановлено відмінність між реєстраційним номером облікової картки платника податків 2182016666, який вказаний у заяві про державну реєстрацію прав від 20.07.2026 № 74209061 (далі – заява № 74209061) з долученим до неї договором купівлі-

продажу квартири, посвідченим приватним нотаріусом Херсонського міського нотаріального округу Казачковою М.О. 03.07.2008 за реєстровим № 1482 (далі – договір купівлі-продажу квартири), та реєстраційним номером облікової картки платника податків 1077809821, який зазначений у відомостях Реєстру прав власності на нерухоме майно (далі – РПВН), що є невід'ємною архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

8. Законодавством визначено, що за наявності підстав для залишення заяви без руху, 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.

Проте, Комісією встановлено, що рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256, прийняте державним реєстратором Бордейчук О.А., містить підставу для залишення заяви без руху, однак не містить вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для його прийняття.

9. Дослідивши подану заяву, долучені до заяви документи та відомості РПВН, Комісія встановила, що Скаржницею подано договір купівлі-продажу квартири, на підставі якого за нею зареєстровано право власності до 1 січня 2013 року, і наявність технічної помилки стосовно реєстраційного номеру облікової картки платника податків в відомостях РПВН не є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на квартиру № 38.

Отже, Комісією встановлено, що заява та долучені до неї документи в повній мірі містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації права власності за Скаржницею на квартиру № 38. Ці документи дають змогу ідентифікувати як суб'єкта, так і об'єкт речового права та внести достовірні відомості до Державного реєстру прав.

10. Державним реєстратором Бордейчук О.А. не було враховано вищезазначені норми законодавства під час прийняття оскаржуваного рішення, що порушує норми статей 3, 10, 12, 23 та 24 Закону.

11. Отже, скарга підлягає частковому задоволенню.

Мотиви рішення у розгорнутому викладенні:

1. Скаржниця оскаржує рішення про відмову в проведенні реєстраційних дій від 31.07.2026 № 86100132, прийняте державним реєстратором Бордейчук О.А.

2. Оскаржуваним рішенням Скаржниці відмовлено у проведенні державної реєстрації набуття права власності на квартиру, у зв'язку з тим, що заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою.

Скаржниця не погоджується з оскаржуваним рішенням, просить його скасувати та зобов'язати державного реєстратора Бордейчук О.А. провести реєстраційні дії за заявою від 20.07.2026 щодо державної реєстрації права власності на квартиру № 38.

Крім того, Скаржниця зазначає, що документи які подані нею для державної реєстрації прав та відомості, які містяться в Державному реєстрі прав, підтверджують набуття нею право власності на квартиру.

3. Під час підготовки скарги до та в ході її розгляду з відкритих відомостей вебпорталу судової влади України (court.gov.ua) та відомостей Єдиного державного реєстру судових рішень не встановлено наявність інформації про відкриті за заявою Скаржниці судові провадження, предметом яких є оскарження тих самих рішень, дій у сфері державної реєстрації прав.

4. Під час дії воєнного стану та з урахуванням вимог, встановлених статтею 32 Закону України «Про адміністративну процедуру» та 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), на офіційному веб-сайті Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України (дата публікації оголошення 24.09.2026) про засідання Комісії було забезпечено оприлюднення інформації про дату розгляду даної скарги. Також, повідомлено зазначену інформацію державному реєстратору Бордейчук О.А. засобами електронної пошти та Скаржницю поштою.

5. Пунктом 12 Порядку № 1128 регламентовано, зокрема, 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.

Після повідомлення учасників адміністративного провадження про розгляд скарги до Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України надійшло клопотання про надання копії матеріалів скарги в електронній формі на адресу електронної пошти від державного реєстратора Бордейчук О.А., що зареєстроване в Одеському міжрегіональному управлінні Міністерства юстиції України 30.09.2026 за вх. № 21766/04.7-19, відповідь на яке 30.09.2026 надано листом Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України за вих. № 22282/04.7-10.

01.10.2026 за вх. № 21831/04.7-19 до Одеського міжрегіонального управління Міністерства юстиції України надійшли пояснення державного реєстратора Бордейчук О.А. по суті скарги, які були розглянуті та долучені до матеріалів скарги.

6. З відомостей Державного реєстру прав та доданих до скарги документів, Комісією встановлено наступне.

20.07.2026 в базі даних заяв Державного реєстру прав зареєстровано заяву № 74209061, подану Скаржницею з метою набуття права власності на квартиру № 38.

До заяви № 74209061 долучено договір купівлі-продажу квартири.

22.07.2026 державним реєстратором Бордейчук О.А. за індексними №№ 486989453, 486989602 сформовано результати пошуку відомостей в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, Реєстрі прав власності на нерухоме майно, Державному реєстрі Іпотек, Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна за параметрами запиту: адреса об'єкта нерухомого майна, прізвище, ім'я, по батькові суб'єкта речового права, реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта громадянина України, та отримано інформацію про зареєстроване право власності в РПВН на квартиру № 38 за Портною Тетяною Борисівною, 28.09.1959 року народження, реєстраційний номер облікової картки платника податків 1077809821, на підставі договору купівлі-продажу квартири.

7. 23.07.2026 державним реєстратором Бордейчук О.А. направлено запит до Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради щодо підтвердження реєстрації права власності на квартиру № 38 за заявником (вих. № 2908, копію запиту розміщено у Державному реєстрі прав 31.07.2026), та того ж дня державним реєстратором Бордейчук О.А. прийнято рішення про залишення заяви без руху № 85982256 на підставі пункту 2 частини першої статті 23 Закону, у зв'язку з неподанням заявником чи неотриманням державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

На вищезазначений запит від Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради отримано відповідь за вих. № 563 від 28.07.2026 (копію 31.07.2026 розміщено у Державному реєстрі прав), відповідно до якої право власності станом 31.12.2012 зареєстровано за Портною Тетяною Борисівною згідно договору купівлі-продажу квартири.

8. Частинами першою та другою статті 23 Закону встановлено, що заяву про державну реєстрацію прав може бути залишено без руху в таких випадках:

1) подання документів для державної реєстрації прав не в повному обсязі, передбаченому законодавством;

1^1) відсутність документа, що підтверджує оплату адміністративних послуг у повному обсязі;

2) неподання заявником чи неотримання державним реєстратором у порядку, визначеному цим Законом, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем в електронній формі чи документів із паперових носіїв інформації, що містять відомості про зареєстровані речові права до 1 січня 2013 року.

Державний реєстратор у строк, встановлений для державної реєстрації прав, приймає рішення про залишення заяви про державну реєстрацію прав без руху та невідкладно повідомляє про це заявника.

Крім того, рішення про залишення заяви без руху повинно містити вичерпний перелік підстав для залишення заяви без руху (частина 4 статті 23 Закону).

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 пункту 3 Вимог до оформлення рішень державними реєстраторами прав на нерухоме майно, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 21.11.2016 № 3276/5 (далі – Вимог до оформлення рішень), рішення державних реєстраторів прав на нерухоме майно містить відомості про вичерпний перелік підстав, зокрема, для зупинення розгляду заяви (залишення заяви без руху), відмови у проведенні реєстраційних дій із зазначенням вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для прийняття відповідного рішення.

Проте, Комісією встановлено, що рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256 державного реєстратора Бордейчук О.А. містить підставу для залишення заяви без руху, однак не містить вичерпного та обґрунтованого переліку обставин, які стали передумовою для його прийняття.

31.07.2026 державним реєстратором Бордейчук О.А., за результатом розгляду заяви № 74209061 та документів, поданих для проведення державної реєстрації прав, прийнято оскаржуване рішення у зв’язку з тим, що заява про державну реєстрацію прав подана неналежною особою, а саме: при пошуках інформації, щодо права власності на квартиру за адресою: Херсонська область, м. Херсон, вул. Стрітенська (Люксембург Рози) буд. 7 квартира 38, в Державному реєстрі речових прав та його невід’ємній архівній складовій частині було виявлено архівний запис № 23133805 від 06.05.2008. Відповідно до поданих заявником документів, відомості про особу заявника Портної Тетяни Борисівни РНОКПП – 2182016666, не відповідають відомостям, що містяться в Реєстрі прав на нерухоме майно, а саме відрізняється ідентифікаційний код особи. Відповідно до пункту 3 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державним реєстратором було надіслано запит № 2908 від 23.07.2026 р. до Комунального підприємства «Херсонське бюро технічної інвентаризації» Херсонської обласної ради. Згідно відомостей, одержаних на запит державного реєстратора, неможливо однозначно

встановити належність заявленого права конкретній особі та підтвердити факт набуття (переходу) права власності на об’єкт нерухомого майна.

9. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону, 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.

Однією із засад державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є те, що внесення відомостей до Державного реєстру прав відбувається виключно на підставах та в порядку, визначених Законом (пункт 4 частини першої статті 3 Закону).

Обов’язковість державної реєстрації прав у Державному реєстрі прав є однією з основних засад державної реєстрації, закріплених Законом.

10. 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. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.

Міністерством юстиції України (лист від 27.02.2026 № 27573/16199-9-26/8.4.4) роз’яснено, що за своєю правовою природою державна реєстрація прав не є підставою набуття, зміни чи припинення речових прав та обтяжень стосовно нерухомого майна, а є лише визнанням державою факту (який відбувся на підставі відповідних документів) такого набуття, зміни чи припинення речових прав шляхом проведення реєстраційних дій в Державному реєстрі прав.

Відомості Державного реєстру прав, у тому числі його невід’ємної архівної складової частини, мають відповідати відомостям, відображеним у документах, на підставі яких така державна реєстрація проведена.

У свою чергу, відомості РПВН використовуються як додаткове джерело інформації, необхідне державному реєстратору прав на нерухоме майно з метою встановлення наявності чи відсутності факту державної реєстрації речових прав на об’єкти нерухомого майна до 01 січня 2013 року.

Відповідно до пункту 40 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1141 (зі змінами) (далі – Порядок 1141), відомості невід’ємної архівної складової частини Державного реєстру прав використовуються державним реєстратором під час проведення державної реєстрації прав для встановлення наявності (відсутності) записів про державну реєстрацію прав, їх обтяжень, у тому числі з метою їх перенесення до Державного реєстру прав та/або погашення у випадках, передбачених цим Порядком.

При цьому відомостями РПВН є не лише відомості про власника (прізвище, ім’я, по батькові, РНОКПП), а сукупність відомостей як про власника, так і про саме право власності, у тому числі із зазначенням підстави набуття права власності.

Також, ведення Державного реєстру прав здійснюється за допомогою технічних і програмних засобів, які забезпечують, зокрема автоматичну перевірку та внесення відомостей про ідентифікованого суб’єкта речового права, обтяження на підставі відомостей, отриманих з Державного реєстру актів цивільного стану громадян, Державного реєстру фізичних осіб - платників податків, Єдиного банку даних про платників податків - юридичних осіб та Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, а також верифікацію відомостей про унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі з відомостями, що містяться в Єдиному державному демографічному реєстрі (абзац другий підпункту тринадцятого пункту 4 Порядку 1141).

Відповідно до підпункту першого пункту 30 Порядку 1141 до Державного реєстру прав для фізичних осіб про власника вносяться відомості, зокрема про РНОКПП.

При цьому, подання додаткових документів, як копій довідок про присвоєння РНОКПП чи паспорта громадянина України, законодавством не передбачено.

Таким чином, у разі виявлення технічної помилки у відомостях РПВН (у тому числі, стосовно РНОКПП фізичної особи – власника об'єкта нерухомого майна) державний реєстратор має використовувати усю сукупність відомостей РПВН, порівнювати їх із відповідними поданими документами, що посвідчують набуття такою фізичною особою права, а також із відомостями, зазначеними заявником у відповідній заяві про державну реєстрацію прав, зокрема відомостями про власника, та, у разі відсутності суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами, провести державну реєстрацію права власності в Державному реєстрі прав з внесенням коректних відомостей, у тому числі на підставі відомостей, отриманих з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків.

Також, абзацом п'ятим пункту 37 Порядку 1141 встановлено, що у разі коли під час проведення державної реєстрації прав державним реєстратором із поданих для такої реєстрації документів встановлено наявність допущеної технічної помилки під час проведення попередніх реєстраційних дій, що підтверджується документами відповідної реєстраційної справи у паперовій чи електронній формі, такі зміни до відомостей Державного реєстру прав вносяться одночасно з проведенням відповідної державної реєстрації прав.

11. 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.

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.

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 (пункт 2 частини 3 статті 10 Закону).

Частиною п'ятою статті 24 Закону, передбачено, що відмова в державній реєстрації прав з підстав, не передбачених Законом, заборонена.

Отже, Комісією встановлено, що заява та долучені до неї документи в повній мірі містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації права власності за Скаржницею на квартиру № 38. Ці документи дають змогу ідентифікувати як суб'єкта, так і об'єкт речового права та внести достовірні відомості до Державного реєстру прав.

13. Дослідивши подану заяву, долучені до заяви документи та відомості РПВН, Комісія встановила, що Скаржницею подано договір купівлі-продажу квартири, на підставі якого за нею зареєстровано право власності до 1 січня 2013 року, і наявність технічної помилки стосовно реєстраційного номеру облікової карки платника податків в відомостях РПВН не є підставою для відмови у проведенні державної реєстрації права власності на квартиру № 38.

14. Враховуючи вищезазначене, Комісія дійшла висновку, що оскаржуване рішення не відповідає законодавству у сфері державної реєстрації прав, та підлягає анулюванню.

Відповідно до абзацу другого частини шостої статті 37 Закону, за результатами розгляду скарги на рішення, дії або бездіяльність у сфері державної реєстрації прав територіальні органи Міністерства юстиції України приймають мотивоване рішення, зокрема, про задоволення скарги (якщо оскаржувані рішення, дії або бездіяльність не відповідають законодавству у сфері державної реєстрації прав).

15. 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 з тим, що оскаржуване рішення та рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256 прийняті з порушенням статей 3, 10, 12, 23 та 24 Закону, Комісія дійшла висновку, що скарга підлягає частковому задоволенню, шляхом:

- визнання прийнятими з порушенням Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та анулювання оскаржуваного рішення та рішення про залишення заяви без руху від 23.07.2026 № 85982256, прийнятих державним реєстратором Бордейчук О.А.;

- зобов'язання державного реєстратора прав на нерухоме майно Високопільської селищної ради Бордейчук Оксану Арутюнівну усунути допущені нею порушення під час розгляду заяви про державну реєстрацію прав № 74209061 від 20.07.2026 у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня отримання рішення за результатами розгляду скарги.

Результати голосування: усі члени Комісії голосували «за».

Підписи членів Комісії:

Голова Комісії О. Мантеєв Підписано КЕП	Е. Манахова Підписано КЕП	О. Світлична Підписано КЕП
А. Стетюра Підписано КЕП	Є. Райчук Підписано КЕП	Секретар Комісії А. Бобошко Підписано КЕП

Аркуш підписання документа № 04.7/52961-2026 від 06.10.2026:



45862901 - ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання): Мантеєв О. М.
04AF212836405D990400
0000D32D09008C51EF00



45862901 - ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання проєкту): Манахова Е. В.
04AF212836405D990400
0000B12C3D00E2ADEC00



45862901 - ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання проєкту): Світлична О. В.
04AF212836405D990400
0000BE2C3D004AAEEC00



45862901 - ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання проєкту): Стетюра А. І.
04AF212836405D990400
0000D2093E00D8D8F100



45862901 - Одеське міжрегіональне управління Міністерства юстиції України
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання проєкту): Райчук Є. Р.
04AF212836405D990400
0000662C3D008EC3EC00



45862901 - ОДЕСЬКЕ МІЖРЕГІОНАЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ МІНІСТЕРСТВА ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ
№04.7/52961-2026 від 06.10.2026
КЕП (Підписання проєкту): Бобошко А. В.
04AF212836405D990400
000030633D00C73DEE00