****

**НОТАРІАЛЬНА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ**

Щодо застосування постанови Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 року № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування єдиної державної електронної системи у сфері будівництва»

02 липня 2021 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» (далі – постанова 681), прийнята відповідно до розділу IІ “Прикінцеві та перехідні положення” Закону України від 17 жовтня 2019 р. № 199-IX “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва” (далі – Закон 199), якою затверджено Порядок ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (далі – ЄДЕССБ).

Підпунктом 5 пункту 3 постанови 681 Міністерству розвитку громад та територій доручено забезпечити до 30 листопада 2021 року доступ до відомостей ЄДЕССБ для використання та відображення у складі Державного земельного кадастру.

Підпунктами 2, 3 пункту 5 постанови 681 Міністерству культури та інформаційної політики доручено забезпечити до 31 серпня 2021 року актуалізацію в ЄДЕССБ інформації про об’єкти Державного реєстру нерухомих пам’яток України та підтвердження адрес таких об’єктів, щомісячне оновлення відомостей ЄДЕССБ про пам’ятки культурної спадщини.

Пунктом 4 постанови 681 Міністерству юстиції та Міністерству розвитку громад та територій **доручено забезпечити до 31 липня 2021 року технічну можливість** електронної інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та ЄДЕССБ для:

1) отримання з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження за реєстраційним номером об’єкта нерухомого майна в цьому Реєстрі та адресою об’єкта нерухомого майна;

2) отримання **державними реєстраторами** прав на нерухоме майно інформації ЄДЕССБ **про результати проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна**.

Водночас пунктом 9 постанови 681 встановлено, **що до введення в дію** ЄДЕССБ в частині створення інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, технічних паспортів закінчених будівництвом об’єктів та їх частин (житлових та нежитлових приміщень), об’єктів незавершеного будівництва, укладення електронних договорів про проведення технічної інвентаризації та вчинення інших дій щодо цих документів **з 1 серпня 2021 року**:

фізичні особи - підприємці або юридичні особи, які відповідно до частини другої статті 39**3** Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проводять технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, вносять до електронного кабінету користувача ЄДЕССБ відомості про проведену технічну інвентаризацію об’єкта нерухомого майна;

суб’єкти державної реєстрації прав під час надання послуги у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень **використовують** **дані про об’єкт нерухомості, право на який підлягає реєстрації, з ЄДЕССБ**.

При цьому, відповідно до пункту 2 частини першої статті 6 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» **суб’єктами державної реєстрації прав є** **виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації**.

Відповідно до частини другої статті 221 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI (далі – Закон 3038) **ЄДЕССБ** - єдина інформаційно-телекомунікаційна система у складі містобудівного кадастру, що забезпечує створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробку, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання інформації у сфері будівництва, а також електронну взаємодію між фізичними та юридичними особами, державними органами, органами місцевого самоврядування, центрами надання адміністративних послуг, з метою отримання визначених цим Законом послуг у сфері будівництва. **ЄДЕССБ складається з:**

1)Реєстру будівельної діяльності;

2)електронного кабінету користувача електронної системи (далі - електронний кабінет);

3)порталу електронної системи.

Статтею 393 Закону 3038 встановлено, що **технічна інвентаризація об’єкта нерухомого майна** - це комплекс робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об’єму, технічного стану та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (**матеріалів технічної інвентаризації,** **технічного паспорта**) з використанням Реєстру будівельної діяльності.

**Технічна інвентаризація об’єкта нерухомого майна проводиться:**

1) перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів (у тому числі після проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об’єкта будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт);

2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт;

3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об’єкт нерухомого майна, що утворився внаслідок поділу, об’єднання об’єкта нерухомого майна або виділення частки з об’єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об’єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об’єкт приймався в експлуатацію;

4) перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, визначених пунктом 9 розділу V "Прикінцеві положення" Закону 3038 (збудовані у період з 5 серпня 1992 року до 9 квітня 2015 року індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки загальною площею до 300 квадратних метрів, а також господарські (присадибні) будівлі і споруди загальною площею до 300 квадратних метрів; збудовані до 12 березня 2011 року будівлі і споруди сільськогосподарського призначення);

5) на підставі судового рішення;

6) в інших випадках **за бажанням замовника**.

Згідно з пунктом 5 розділу ІІ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону 199 положення частини четвертої статті 393 Закону 3038, відповідно до якого **за результатами** **проведення технічної інвентаризації** **виготовляються** інвентаризаційна справа, матеріали технічної інвентаризації та **технічні паспорти** **з використанням Реєстру будівельної діяльності, не застосовуються по 30 листопада 2021 року.**

Водночас норми постанови Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 року № 509 «Про запровадження експериментального проекту щодо отримання державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, що перебувають у розпорядженні комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації на паперових носіях, та внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України», якими внесено зміни до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127 (далі – Порядок 1127), та до Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141, **в частині використання державними реєстраторами відомостей ЄДЕССБ про об’єкт нерухомого майна під час проведення реєстраційних дій,** **набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цієї постанови** (постанову опубліковано 25 травня 2021 року).

Частиною чотирнадцятою статті 221 Закону 3038 передбачено, що **державні реєстратори, нотаріуси** безоплатно отримують відомості з електронної системи з метою здійснення ними повноважень, визначених законом, виключно в електронній формі через електронну систему в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку ведення електронної системи, або шляхом організації електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України в Порядку організації електронної інформаційної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів (крім Єдиного державного реєстру судових рішень).

Перелік користувачів електронного кабінету ЄДЕССБ наведений у пункті 125 Порядку ведення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, затвердженого Постановою 681 (далі – Порядок ведення). В цьому переліку нотаріуси окремо не визначені такими користувачами. Разом з цим, відповідно до підпункту 4 пункту 179 Порядку ведення, відкритий доступ у режимі реального часу до відомостей та документів Реєстру будівельної діяльності електронної системи (у тому числі проектної документації на будівництво об’єктів), відомостей та документів, отриманих за допомогою електронної системи з інших державних електронних інформаційних ресурсів у порядку електронної інформаційної взаємодії, у тому числі у розрізі кожного об’єкта будівництва та закінченого будівництвом об’єкта (крім реєстраційних номерів облікових карток платників податків, паспортних даних, місця проживання фізичної особи, договорів про надання послуг, документів, поданих фізичними та юридичними особами для отримання послуг) мають будь-які фізичні та юридичні особи через портал електронної системи.  Пунктами 170, 181 Порядку ведення визначено, що Портал електронної системи має офіційну адресу в Інтернеті - [e-construction.gov.ua](http://e-construction.gov.ua/), а також, що користування порталом електронної системи та доступ до відомостей, що містяться в електронній системі, здійснюється на безоплатній основі.

Відповідно до пункту 186 Порядку ведення використання сервісів порталу електронної системи здійснюється без необхідності реєстрації та авторизації користувачів з можливістю завантаження та роздрукування результатів їх роботи. Параметри пошуку відомостей на порталі електронної системи визначені пунктом 187 Порядку.

Таким чином, на даний час нотаріуси, а також, до технічного запровадження інформаційної взаємодії ДРРП та ЄДЕССБ, державні реєстратори, можуть отримувати інформацію з ЄДЕССБ **у вищенаведеному порядку** через Портал електронної системи за посиланням [***https://e-construction.gov.ua/proj\_inv***](https://e-construction.gov.ua/proj_inv))**.**

**Щодо отримання державними реєстраторами прав на нерухоме майно інформації ЄДЕССБ про результати проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна під час проведення реєстраційних дій.**

Пунктом 4 частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що під час проведення реєстраційних дій державний реєстратор обов’язково використовує відомості ЄДЕССБ.

Абзацом 2 пункту 12 Порядку 1127 встановлено, що під час розгляду заяви та документів, поданих для державної реєстрації прав, державний реєстратор використовує відомості ЄДЕССБ шляхом безпосереднього доступу чи у порядку інформаційної взаємодії з Державним реєстром прав.

Відповідно до частини другої статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Порядком 1127, визначено **вичерпний** **перелік** випадків, коли для проведення державної реєстрації прав **подання технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна є обов’язковим. Такими випадками є:**

* державна реєстрація права власності на новозбудований об’єкт нерухомого майна (пункт 41);
* державна реєстрація права власності на індивідуальні (садибні) житлові будинки, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі і споруди, прибудови до них, що закінчені будівництвом до 5 серпня 1992 р. (пункт 42);
* державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна у результаті реконструкції такого об’єкта (пункт 43);
* державна реєстрація права власності на закінчений будівництвом об’єкт державної або комунальної власності, будівництво якого завершено та право власності на який не зареєстровано до 1 січня 2013 р., за відсутності документа, що посвідчує набуття права державної або комунальної власності на такий об’єкт (пункт 44);
* державна реєстрація права власності на нерухоме майно, утворене шляхом поділу майна, у тому числі в результаті виділення окремого об’єкта нерухомого майна із складу нерухомого майна, що складається з двох або більше об’єктів, виділу в натурі частки майна, що перебуває у спільній власності, або об’єднання майна (пункти 54 – 56);
* державна реєстрація права власності на об’єкт нерухомого майна у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, **відсутні відомості про технічні характеристики** відповідного об’єкта, **або** **з****а бажанням заявника** - у разі зміни технічних характеристик об’єкта (крім випадків реконструкції об’єкта нерухомого майна) (пункт 58);
* державна реєстрація права власності на окреме індивідуально визначене нерухоме майно (квартира, житлове, нежитлове приміщення тощо), розміщене в об’єкті нерухомого майна, будівництво якого здійснювалося із залученням коштів фізичних та юридичних осіб або у результаті діяльності кооперативу (пункти 78 - 80).

Крім того статтею 271 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що для державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва подається документ, що містить опис об’єкта незавершеного будівництва за результатами технічної інвентаризації такого об’єкта (крім випадків, коли такий документ внесено до ЄДЕССБ).

Таким чином, державний реєстратор **отримує інформацію ЄДЕССБ про** **результати проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна**, право на який підлягає державній реєстрації, під час розгляду заяв про державну реєстрацію прав, **коли технічна інвентаризація об’єкта нерухомого майна проводилася у випадках, передбачених законодавством, або за бажанням власника нерухомого майна.**

**Щодо отримання нотаріусами інформації ЄДЕССБ про результати проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна при вчиненні нотаріальних дій.**

Статтею 461 Закону України «Про нотаріат» встановлено обов’язок нотаріуса під час вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва обов’язково використовувати відомості ЄДЕССБ.

Проте Законом України «Про нотаріат» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженим наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, **не передбачено** випадків обов’язкового подання нотаріусу для вчинення нотаріальних дій з нерухомим майном, об’єктом незавершеного будівництва технічного паспорта на такі об’єкти. При цьому подання технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна є необхідним, якщо такий технічний паспорт є невід’ємною частиною свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Відповідно до статей 4, 46 Закону України «Про нотаріат» нотаріус має право витребовувати від фізичних та юридичних осіб відомості та документи, необхідні для вчинення нотаріальної дії. Відповідно нотаріус використовує дані ЄДЕССБ **про результати проведення технічної інвентаризації** об’єктів нерухомого майна, **коли технічна інвентаризація об’єктів нерухомого майна проводилася у випадках, передбачених законодавством, або за бажанням власника нерухомого майна.** *Наприклад: коли в документах, які подаються для вчинення нотаріальної дії, відсутні відомості про технічні характеристики об’єкта нерухомого майна; з відомостей, отриманих нотаріусом для вчинення нотаріальної дії, стало відомо про проведену технічну інвентаризацію об’єкта нерухомого майна, зокрема у зв’язку з переплануванням (збільшення або зменшення площі через монтаж перегородок, пічного опалення інші зміни технічних характеристик, які не є самочинними та не потребують введення в експлуатацію) тощо.*

**Щодо технічних паспортів**

Відповідно до пункту 9 розділу ІІ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону 199, документи, визначені частиною другою статті 22**2** Закону 3038 (у тому числі технічні паспорти), створені та/або видані до набрання чинності цим Законом, **є чинними** до закінчення строку їх дії, що відповідає статті 58 Конституції України щодо дії законів та нормативно-правових актів у часі (Закон 199 набрав чинності 01 грудня 2019 року).

При цьому підпунктом 9 пункту 11 розділу ІІ «Прикінцеві та перехідні положення» Закону 199 визначено, що Кабінет Міністрів України забезпечує внесення виконавцями робіт з технічної інвентаризації до ЄДЕССБ інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, що створені до запровадження ЄДЕССБ, протягом трьох років з дня набрання чинності цим Законом.

До введення в дію ЄДЕССБ в частині створення інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, технічних паспортів, укладення електронних договорів про проведення технічної інвентаризації та вчинення інших дій щодо цих документів з 1 серпня 2021 р. фізичні особи - підприємці або юридичні особи, які відповідно до законодавства проводять технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, **вносять відомості про проведену технічну інвентаризацію об’єкта нерухомого майна до електронного кабінету користувача** **ЄДЕССБ**.

Документи/дії, що створюються/проводяться за допомогою програмних засобів Реєстру будівельної діяльності ЄДЕССБ, створюються/проводяться шляхом внесення запису до Реєстру будівельної діяльності електронної системи з автоматичним присвоєнням кожному електронному документу реєстраційного номера, про що за допомогою програмного забезпечення ЄДЕССБ формується інформація в паперовій та електронній формі.

**12 серпня 2021 року**

**Комісія з аналітично-методичного**

**забезпечення нотаріальної діяльності НПУ**