

ІНФОРМАЦІЙНИЙ ЛИСТ

Щодо запровадження інформаційного обміну між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Державним земельним кадастром

Нотаріальна палата України (далі - НПУ) звертає увагу нотаріусів на те, що 10 листопада 2017 року було проведено оновлення програмного забезпечення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (платформа Uniti Base) в частині отримання в режимі реального часу відомостей з Державного земельного кадастру (далі - ДЗК) про земельну ділянку, в порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно.

Вказане оновлення програмного забезпечення проведено на виконання положень Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 № 509 (застосовується з 1 жовтня 2017 року).

Цим Порядком визначено механізм безпосереднього доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно до відомостей Державного земельного кадастру та користування такими відомостями під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки шляхом інформаційної взаємодії між Державним реєстром речових прав на нерухоме майно (далі - Державний реєстр речових прав) та Державним земельним кадастром.

Доступ до відомостей про земельну ділянку, у тому числі до відомостей про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному земельному кадастрі (далі - відомості про земельну ділянку), забезпечується шляхом **формування державним реєстратором прав на нерухоме майно за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав пошукового запиту за кадастровим номером земельної ділянки.**

Інформаційні файли повинні містити повну актуальну інформацію стосовно відомостей про земельну ділянку.

У разі відсутності за критеріями, зазначеними в пошуковому запиті, відомостей про земельну ділянку, формується та передається повідомлення про відсутність відомостей у Державному земельному кадастрі.

Крім того, вищевказаною постановою пункт 12 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою КМУ від 25.12.2015 № 1127, доповнено новим абзацом, яким передбачено, **що доступ до відомостей Державного земельного кадастру забезпечується** за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру **прав шляхом пошуку та отримання державним реєстратором в режимі реального часу відомостей про земельну ділянку**, у тому числі відомостей про власників, користувачів земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що **містяться в Державному земельному кадастрі.**

Щодо самої процедури отримання інформації про земельну ділянку, то зазначаємо таке:

- інформаційний запит до ДЗК створюється за кадастровим номером земельної ділянки на етапі створення/редагування заяви;

- у разі наявності в ДЗК повної інформації за відповідним кадастровим номером земельної ділянки, отримання та перегляд відомостей з ДЗК здійснюється у вигляді PDF-файлу (після отримання РОБ-файлу блокується можливість редагування кадастрового номеру земельної ділянки);

- державний реєстратор має можливість перевірити електронно-цифровий підпис отриманого PDF-файлу;

- збереження отриманого PDF-файлу у блоці «Супровідні документи» здійснюється одночасно з реєстрацією заяви (тобто на етапі створення/редагування PDF-файл, отриманий з ДЗК не відображається у розділі «Супровідні документи», а відображається у блоці «Об'єкт нерухомого майна»);

- державний реєстратор має можливість очищення отриманої інформації з ДЗК на етапі створення/редагування заяви (після очищення отриманої інформації з ДЗК, PDF-файл вилучається, а кадастровий номер земельної ділянки стає доступним для редагування).

У разі наявності в ДЗК інформації про земельну ділянку, державний реєстратор по обмінному файлу отримує необхідну інформацію, та зможе здійснити державну реєстрацію прав на неї. У випадку відсутності в ДЗК інформації про реєстрацію земельної ділянки, формування поземельної книги на земельну ділянку, заявнику слід звертатися до відповідних органів, кадастрових реєстраторів, з метою внесення даних про земельну ділянку до ДЗК.

Технічно в Державному реєстрі речових прав (УВ) з'явилася нова вкладка Державного земельного кадастру, яка працює по аналогії з вкладкою синхронізації даних в режимі реального часу з реєстром Державної архітектурної будівельної інспекції України щодо отриманих дозвільних документів.

Наголошуємо, що вищевказаний інформаційний обмін між Державним реєстром речових прав та Державним земельним кадастром здійснюється саме при державній реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Щодо порядку відчуження земельних ділянок та оформлення спадщини на земельні ділянки, то змін не відбулося.

Так, відповідно до підпункту 3.3 пункту 3 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5, при посвідченні договору про відчуження земельної ділянки як самостійного об'єкта цивільних правовідносин нотаріус витребує витяг з Державного земельного кадастру.

Щодо оформлення спадщини на земельну ділянку існує аналогічна ситуація. Підпункт 4.20 пункту 2 глави 10 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій передбачає, що видача свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусом проводиться за умови отримання витягу з Державного земельного кадастру, у тому числі шляхом безпосереднього доступу до нього.

На сьогодні законодавством передбачено два способи отримання витягу з ДЗК для вчинення нотаріальної дії:

- шляхом безпосереднього доступу нотаріуса до ДЗК відповідно до Порядку забезпечення доступу нотаріусів до державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету

міністрів України від 24.06.2015 № 457 (у разі підключення нотаріуса до ДЗК у встановленому порядку);

- шляхом подання нотаріусу такого витягу у паперовій формі, отриманого в результаті звернення до відповідних органів (у разі відсутності безпосереднього доступу нотаріуса до ДЗК).

Виготовлений в порядку безпосереднього доступу до Державного земельного кадастру або поданий для вчинення нотаріальної дії витяг з ДЗК про земельну ділянку долучається до відповідної справи нотаріуса.

При цьому, у разі надання нотаріусу для вчинення нотаріальної дії витягу з ДЗК особою, яка звернулася за її вчиненням, відповідно до статті 27 Закону України «Про нотаріат» відповідальність за подачу неправдивої інформації, подачу недійсних та/або підроблених документів несе така особа.

Що стосується державної реєстрації прав на земельну ділянку в результаті вчинення нотаріальної дії, то технічні зміни, які відбулися у програмному забезпеченні Державного реєстру речових прав (UR), передбачають обов'язкову перевірку інформації про земельну ділянку незалежно від підстав виникнення прав на неї, шляхом інформаційної взаємодії Державного реєстру речових прав та Державного земельного кадастру.

У зв'язку з вищевикладеним, при здійсненні державної реєстрації прав на земельну ділянку в результаті вчинення нотаріальної дії нотаріус зобов'язаний отримати інформацію з ДЗК під час формування заяви про державну реєстрацію шляхом синхронізації та повторної перевірки в Державному реєстрі речових прав.

З метою отримання попередньої інформації про наявність або відсутність даних про земельну ділянку в ДЗК, є можливість перед вчиненням відповідної нотаріальної дії проводити перевірку наявності таких відомостей через ресурс <https://e.land.gov.ua/services> або за допомогою технічних функцій Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (UR).

Водночас зазначаємо, що листи НПУ не є нормативно-правовими актами чи роз'ясненнями чинного законодавства, а за своєю природою носять інформаційний характер.

**Голова Комісії НПУ з аналітично-методичного
забезпечення нотаріальної діяльності**

Д.В. Кирилюк

17 листопада 2017 року