



Новий порядок техінвентаризації нерухомості – черговий крок до цифровізації будівництва

Новий порядок технічної інвентаризації нерухомого майна, затверджений цього року, суттєво зменшує можливість «ручного» втручання та махінацій на ринку нерухомості України. Про цей важливий крок до повної цифровізації будівельних процесів в.о. керівника практики будівництва і капітальних інвестицій TOTUM LF Олександр Дерєка поділився своїми думками із виданням Property Times.

У травні цього року Кабінет Міністрів України прийняв Постанову № 488 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації», яка затвердила новий Порядок проведення техінвентаризації нерухомого майна.

Нагадаю, що до прийняття цього порядку діяла «Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», затверджена Наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України ще 24 травня 2001 року № 127.

Положення нового Порядку суттєво зменшує можливість «ручного» втручання та махінацій на ринку нерухомості України. Це ще один важливий крок до повної цифровізації будівельних процесів, яка розпочалась ще у 2020 році. Слід зазначити, що сама цифровізація впроваджується досить повільно, із певними технічними труднощами системи. Тим не менш, зрушення є, вони необхідні та правильні, і, на думку автора статті, є єдиним шляхом до виведення будівельної сфери України з «тіні корупції» в якій вона поки що стоїть обома ногами.

Прийняття нового Порядку тісно пов'язане із значними змінами, що сталися у будівельному законодавстві України — прийняття закону №2518-IX та нормативної бази до нього, а також цифровізацією будівельних процесів завдяки створенню Єдиної Державної електронної систем у сфері будівництва (ЄДЕССБ).

Таким чином, у нас з'являється новий елемент технічної інвентаризації — ідентифікатор об'єкта будівництва, який має бути присвоєний всім об'єктам нерухомості (з відгуків клієнтів і знайомих з ринку, на сьогодні саме присвоєння ідентифікатора викликає найбільше проблем через збої в системі у фахівців з технічної інвентаризації. Але, впевнений, такі недоліки з часом будуть подолані).



Ідентифікатор для об'єктів нерухомості можна порівняти із ІПН для громадян України. Відповідно до положень Постанови, ЄДЕССБ стає основою документообігу у сфері реєстрації нерухомого майна, саме за допомогою ідентифікаторів об'єктів. Без наявного в ЄДЕССБ ідентифікатора державний реєстратор не може провести відповідну дію щодо такого об'єкта нерухомості.

Серед переваг такого підходу:

- прозорість процесу реєстрації нерухомості;
- взаємозв'язок реєстрів (ЄДЕССБ та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ДРРП);
- виключення ризиків втручання третіх осіб (незаконних реєстрацій, реєстрацій неіснуючих будівель тощо);
- спрощення процедури реєстрації об'єкта нерухомості (основні відомості реєстратор отримує саме з ЄДЕССБ).

Порядок запровадив перелік об'єктів нерухомості, щодо яких проводиться технічна інвентаризація. До такого нерухомого майна, на яке за її результатами виготовляються інвентаризаційні справи, матеріали і технічні паспорти (далі — об'єкт нерухомого майна), належать:

- 1) житлові будинки квартирної типу різної поверховості, житловий комплекс гуртожитку;
- 2) квартири;
- 3) жилі кімнати, жилі блоки та жилі секції у гуртожитках, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах;
- 4) житлові будинки садибного типу;
- 5) виробничі будівлі, будівлі і споруди громадського та виробничого (зокрема сільськогосподарського) призначення та їх комплекси;



- 6) нежитлові приміщення та групи нежитлових приміщень, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;
- 7) садові та дачні будинки;
- 8) гаражі, паркінги, машино-місця, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;
- 9) захисні споруди цивільного захисту (далі - захисні споруди) та споруди подвійного призначення із захисними властивостями захисних споруд (далі - споруди подвійного призначення);
- 10) багатофункціональні будівлі для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);
- 11) об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт;
- 12) господарські будівлі, які не є приналежністю до садибного, дачного або садового будинку;
- 13) інженерні споруди та лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;
- 14) об'єкти нерухомого майна, що утворилися 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.

Постанова передбачає таку класифікацію процедур:

- Первинна інвентаризація. Стосується нових споруд.
- Повторна. Реалізується у разі коригування в характеристиках об'єкта нерухомості.



- У випадках, передбачених Законом “Про регулювання містобудівної діяльності”, в ході технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна проводиться технічне обстеження, про що робиться відмітка у технічному паспорті.

Послідовність робіт у технічній інвентаризації наступна:

- підготовка до інвентаризації;
- виїзд безпосередньо на об’єкт для обстеження;
- проведення вимірювальних робіт;
- визначення конструктивних елементів;
- оформлення результатів;
- внесення даних до реєстру будівельної діяльності.

Важливе нововведення: якщо під час проведення техінвентаризації буде встановлено, що на об’єкті нерухомого майна було виконано будівельні роботи без дотримання вимог законодавства у сфері будівництва (наприклад зміна геометричних розмірів, функціоналу тощо), виконавець зобов’язаний внести відповідні відомості до Реєстру будівельної діяльності при проведенні технічної інвентаризації (розробленні паспорта об’єкта). На такі відмітки вже можуть реагувати органи місцевого архітектурно-будівельного контролю - здійснювати на підставі даних ЄДЕССБ перевірки, виносити приписи про усунення порушень і навіть штрафувати.

Якщо раніше паспорт будівлі окрім інвентаризатора та замовника ніхто не бачив (ще можливо реєстратор), то тепер треба уважно подумати: яка саме мета повинна бути досягнута за допомогою нової технічної інвентаризації, та чи не викличе це ще більші проблеми у майбутньому.

Крім того, порядком передбачено, що інвентаризаційні справи та матеріали, створені до впровадження ЄДЕССБ, також підлягають внесенню до системи. Цим мають займатися фізичні особи-підприємці та юридичні особи, які проводять інвентаризацію, з обов’язковим присвоєнням ідентифікаторів об’єктам, що вносяться.



TOTUM
Ю Р И Д И Ч Н А Ф І Р М А

+38 044 364 91 13
01001, Київ, провулок Т. Шевченка, 16

info@totum.ua
totum.ua

Контракти на виконання робіт на паперовому носії, ксерокопії документів та матеріали техінвентаризації зберігаються на підприємстві до моменту внесення їх електронних версій до системи, проте не менше 10 років з дати проведення інвентаризації.

Отже, за результатом проведення технічної інвентаризації заводиться інвентаризаційна справа. Відповідно до вимог Постанови, вона формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування з використанням ЄДЕССБ в електронній формі, та лише у паперовій - якщо містить відомості, що становлять державну таємницю відповідно до закону.

Складовими частинами інвентаризаційної справи є:

- ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва для об'єктів нерухомого майна, якому присвоєно такий ідентифікатор (далі - ідентифікатор об'єкта);
- опис інвентаризаційної справи з обов'язковим зазначенням ідентифікатора об'єкта;
- матеріали технічної інвентаризації.

Підсумовуючи, хочу зазначити: новий порядок проведення техінвентаризації не є чимось надто революційним. Але він чітко демонструє всім учасникам ринку, що вектор руху, за яким кілька років тому розпочалось впорядкування будівельної сфери України, залишається незмінним і йде у напрямку максимальної цифровізації всіх процесів.

Залишилися запитання? Звертайтеся: <https://totum.ua/practices/stroitelstvo-kapitalnye-investiczi/>