ЗАТВЕРДЖЕНО

постанова Кабінету Міністрів України

від \_\_\_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

**проведення технічної інвентаризації**

**об’єктів нерухомого майна**

**І. Загальні положення**

1. Цей Порядок визначає механізм проведення технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюють суб’єкти господарювання, і діє на всій території України.

2. 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.

3. Технічна інвентаризація об’єкта нерухомого майна проводиться фізичною особою - підприємцем або юридичною особою, у складі якої працюють один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов’язаних зі створенням об’єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» (далі – виконавці):

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 України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI, а саме:

об’єкти будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів з незначними наслідками (СС1), збудовані на земельній ділянці відповідного цільового призначення без дозвільного документа на виконання будівельних робіт:

- 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.

Технічне обстеження індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків загальною площею до 300 квадратних метрів включно, господарських (присадибних) будівель і споруд загальною площею до 100 квадратних метрів включно проводиться в ході їх технічної інвентаризації з відповідною відміткою в технічному паспорті.

5) на підставі судового рішення;

6) в інших випадках за бажанням замовника.

Технічна інвентаризація об’єктів нерухомого майна підвищеної небезпеки та режимних об’єктів проводиться з дотриманням вимог Законів України «Про державну таємницю», «Про об’єкти підвищеної небезпеки».

Технічна інвентаризація комплексу будівель та споруд проводиться шляхом інвентаризації окремих будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, об’єднаних у комплексі цільовим призначенням, розташованих за однією адресою. Призначення комплексу будівель чи споруд визначається на основі документів, представлених замовником, та на підставі натурного огляду об’єктів технічної інвентаризації за переважаючим прикладом.

4. Технічна інвентаризація об’єкта нерухомого майна у випадках, визначених підпунктами 1-4, 6 пункту 3, проводиться на підставі договору, який укладається між виконавцем та замовником/власником об’єкта нерухомого майна або уповноваженою ним особою. У разі проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна державної або комунальної власності договір укладається з підприємством, установою, організацією, яка уповноважена в установленому порядку управляти відповідним об’єктом нерухомого майна.

Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

Договір про проведення технічної інвентаризації може укладатися в електронній формі через електронний кабінет відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19) «Про електронні довірчі послуги».

5. За результатами проведення технічної інвентаризації виготовляються інвентаризаційна справа, матеріали технічної інвентаризації та технічні паспорти з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

6. Складовими частинами інвентаризаційної справи є:

1) опис інвентаризаційної справи;

2) матеріали технічної інвентаризації;

3) інші документи, що характеризують об’єкт нерухомості.

7. Складовими частинами матеріалів технічної інвентаризації є:

1) опис матеріалів технічної інвентаризації;

2) схема розташування будівель та споруд;

3) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;

4) план будинку;

5) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень будинку садибного типу, садового (дачного) будинку, гаража (машино-місця), громадського будинку, виробничого будинку, багатофункціонального будинку для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);

6) журнал підрахунку площі будинку квартирного типу (гуртожитку);

7) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень захисної споруди цивільного захисту (споруди подвійного призначення із захисними властивостями відповідної захисної споруди цивільного захисту);

8) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень багатофункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);

9) журнал зовнішніх обмірів;

10) журнал розрахунку площі території;

11) оцінювальний акт про будинок (спрощений метод);

12) оцінювальний акт про будинок (загальний метод);

13) опис конструктивних елементів;

14) оцінювальний акт господарських будівель та споруд;

15) опис об’єкта незавершеного будівництва;

16) ескіз;

17) технічний опис;

18) технічний опис прибудов, надбудов та підвалів;

19) абрис території;

20) технічний опис господарських будівель (споруд);

21) акт польового та камерального контролю;

22) інші документи.

8. Складовими частинами технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна є:

1) схема розташування будівель та споруд;

2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;

3) план об’єкта нерухомого майна;

4) експлікація приміщень об’єкта нерухомого майна;

5) характеристика об’єкта нерухомого майна та допоміжних будівель та споруд.

Для будинків квартирного типу (гуртожитків) складовими частинами експлуатаційних показників є:

1) розподіл площі будинку квартирного типу (гуртожитку);

2) експлуатаційні показники будинку квартирного типу (гуртожитку);

3) використання житлової площі;

4) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання.

Складовими частинами технічного паспорта на захисну споруду цивільного захисту (споруду подвійного призначення) з допоміжними будівлями та спорудами є:

1) схема розташування будівель та споруд;

2) експлікація до схеми розташування будівель та споруд;

3) план захисної споруди цивільного захисту;

4) експлікація приміщень захисної споруди цивільного захисту;

5) основні технічні характеристики захисної споруди цивільного захисту;

6) технічна характеристика конструктивних елементів;

7) санітарно-технічні системи та спеціальне інженерне обладнання;

8) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання захисної споруди цивільного захисту.

Форми технічних паспортів на об’єкти нерухомого майна затверджуються Мінрегіоном.

9. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об’єкт нерухомого майна на весь час його існування з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та у паперовому вигляді.

Відповідальність за організацію збереження інвентаризаційних справ у паперовому вигляді покладається на обласні державні адміністрації. Обласні державні адміністрації визначають/створюють юридичну особу публічного права, яка буде виконувати функції зберігання інвентаризаційних справ у паперовому вигляді (далі – Зберігач).

Перелік Зберігачів розміщується на сайті обласної державної адміністрації.

До запровадження Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в частині створення інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, технічних паспортів об’єктів незавершеного будівництва, закінчених будівництвом об’єктів та їхніх частин (житлових та нежитлових приміщень), укладення електронних договорів про надання про проведення технічної інвентаризації та вчинення інших дій щодо цих документів:

1) 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, надають обласним державним адміністраціям через електронний кабінет відомості про проведену технічну інвентаризацію об’єкта нерухомого майна, які містять інформацію про:

- місце розташування (адреса) об’єкта;

- тип об’єкта (квартира, житловий будинок садибного типу, громадський будинок, тощо);

- суб’єкт господарювання, що провів технічну інвентаризацію об’єкта нерухомого майна (найменування, код ЄДРПОУ та назва юридичної особи або індивідуальний податковий номер та ПІБ фізичної особи-підприємця), його місце розташування, контактні відомості (номер телефону, адреса електронної пошти, сайту, тощо);

- дату проведення технічної інвентаризації

2) обласні державні адміністрації оприлюднюють інформацію про проведену технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна суб’єктами господарювання.

10. Технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна здійснюють за ініціативою замовника або його довіреної особи.

Технічна інвентаризація об’єктів нерухомого майна державної власності здійснюється за заявою органу (установи, підприємства або організації – балансоутримувача), уповноваженого в установленому порядку управляти нерухомим майном державної власності, а об’єктів нерухомого майна комунальної власності – за заявою органу, уповноваженого управляти комунальним майном.

Технічну інвентаризацію може бути проведено на підставі рішення суду в межах забезпечення позову.

10. Перед виконанням робіт з технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна виконавець отримує з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва матеріали останньої технічної інвентаризації.

У разі відсутності інформації про об’єкт нерухомого майна (матеріалів технічної інвентаризації) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва така інформація надається Зберігачем.

 Інформація з матеріалів технічної інвентаризації суб’єктам господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об’єктів нерухомого майна, надається на підставі їх запиту про надання копій матеріалів технічної інвентаризації, оформленого відповідно до цього порядку.

Запит подається в електронному або паперовому вигляді в порядку встановленому Зберігачем.

Копії матеріалів технічної інвентаризації надаються:

при наявності у Зберігача запитуваних матеріалів технічної інвентаризації на об’єкт нерухомого майна в електронному вигляді – у строк, що не перевищує трьох робочих днів;

при відсутності у Зберігачем запитуваних матеріалів технічної інвентаризації на об’єкт нерухомого майна в електронному вигляді – у строк, що не перевищує п’яти робочих днів.

Якщо обсяг запитуваної інформації є значний (багатоквартирні (багатоповерхові) будинки, майнові комплекси, тощо) і її неможливо надати в зазначений термін Зберігач встановлює необхідний термін для її надання, про що повідомляється особі, яка подала звернення. При цьому загальний термін обробки такого запиту не може перевищувати п’ятнадцяти календарних днів.

Інформація про неможливість надання матеріалів технічної інвентаризації на об’єкт нерухомого майна або їх відсутність Зберігачем, до якого надійшов запит, надається у строк, що не перевищує двох робочих днів.

Послуги з надання інформації з матеріалів технічної інвентаризації надаються за запитами на платній основі відповідно до норм часу затверджених Мінрегіоном України.

Розрахунок вартості за роботи та послуги, не передбачені нормами часу, проводяться Зберігачем за калькуляціями на підставі норм часу, що сформовані та затверджені ним на основі проведених хронометражних спостережень.

До норм часу у разі скорочення терміну їх виконання можуть застосовуються наступні підвищувальні коефіцієнти: 4 дні – 1,25; 3 дні – 2; 2 дні – 3; 1 день – 5.

 За умови відсутності відповіді протягом визначеного строку вважається, що матеріали попередньої технічної інвентаризації відсутні.

Виконавець протягом п’ятнадцяти робочих днів після отримання копій матеріалів зобов’язаний провести технічну інвентаризацію та через електронний кабінет передати Зберігачу в електронному вигляді матеріали технічної інвентаризації для долучення їх до інвентаризаційної справи, з подальшим відправленням у паперовому вигляді.

Інформація, яка міститься в технічних паспортах, має відповідати матеріалам технічної інвентаризації.

Якщо за результатами проведення технічної інвентаризації встановлено, що на об’єкті нерухомого майна відсутні зміни порівняно з матеріалами технічної інвентаризації, що зберігаються в інвентаризаційній справі, виконавець протягом п’яти календарних днів передає через електронний кабінет повідомлення про результати огляду об’єкта нерухомого майна з інформацією про відсутність змін та дату проведення технічної інвентаризації.

11. Замовники технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна забезпечують:

доступ виконавця з технічної інвентаризації на об’єкт під час виконання робіт із технічної інвентаризації та створення для цього безпечних умов праці;

надання виконавцю з технічної інвентаризації інформації та документів, необхідних для здійснення технічної інвентаризації;

супроводження виконавця на об’єкті або надання виконавцю представника, який супроводжуватиме його.

Замовники технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна забезпечують повноту і достовірність надання відомостей і документів, необхідних для здійснення технічної інвентаризації.

12. Обробка персональних даних здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про захист персональних даних».

**ІІ. Об’єкти, що підлягають технічній інвентаризації**

1. До об’єктів, що підлягають технічній інвентаризації та на які складаються інвентаризаційні справи і технічні паспорти, належать (завершені та незавершені будівництвом):

1) будинки квартирного типу різної поверховості, гуртожитки та їх секції;

2) квартири;

3) житлові кімнати, житлові блоки у гуртожитках;

4) будинки садибного типу;

5) будинки і споруди громадського, виробничого, сільськогосподарського призначення та їх комплекси, автомобільного, авіаційного та залізничного транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населення, заглиблені споруди різного призначення, споруди водозниження та дренажі;

6) нежитлові будинки та приміщення (групи нежитлових приміщень);

7) садові та дачні будинки;

8) гаражі та паркінги з машино-місцями (які не належать до господарських будівель: багатоповерхові, підземні, одноповерхові, блокові);

9) захисні споруди цивільного захисту (ДБН В 2.2.5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», ДБН А 3.1-9-2000 «Управління, організація і технологія. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом захисних споруд цивільної оборони та їх утримання»)
(далі – захисні споруди). Класифікацію захисних споруд цивільного захисту наведено у додатку 19 до цієї Інструкції;

10) багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);

11) об’єкти незавершеного будівництва;

12) багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення (технічний паспорт виготовляється за формою за переважною площею);

13) споруди зовнішніх систем газо-, електро-, тепло-, водопостачання та централізованого водовідведення;

14) зовнішні мережі газо-, електро-, тепло-, водопостачання та централізованого водовідведення;

15) водні та водогосподарські об’єкти;

16) об’єкти меліоративних систем;

17) лінійні об’єкти (мости, шляхопроводи тощо);

18) споруди вітрової та сонячної енергетики.

2. Основними вважаються будинки, які відповідають цільовому призначенню земельних ділянок, на яких вони розміщені.

3. На одній земельній ділянці може бути розташовано декілька основних будинків різних за призначенням (наприклад, якщо на пришкільній ділянці, крім школи, є ще житловий будинок для вчителів, то і школа, і житловий будинок є основними будинками).

4. Господарські (допоміжні) будівлі (сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погреби, навіси, сміттєзбірники тощо) та споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо) підлягають технічній інвентаризації в складі основної будівлі.

Якщо основну будівлю зруйновано (знесено), замість технічного паспорта видається довідка про фактичну наявність господарських (допоміжних) будівель.

5. Виконання робіт з технічної інвентаризації, складання ескізів і планів поверхів будинків, схеми розташування будівель та споруд, підрахунок площ та об’ємів об’єктів, нумерація квартир (кімнат, жилих блоків, секцій у гуртожитках) та інших приміщень здійснюється відповідно до методики затвердженої Мінрегіоном.

**IІІ. Підстави для зупинення або відмови у проведенні**

**технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна**

1. Проведення технічної інвентаризації зупиняється:

* у разі надходження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або безпосередньо до виконавця робіт рішення суду, іншого уповноваженого законом органу про тимчасову заборону проведення технічної інвентаризації, що набрало законної сили, або заяви власника об’єкта нерухомого майна про зупинення (тимчасове зупинення) проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна щодо власного об’єкта нерухомого майна;
* у разі незабезпечення замовником доступу виконавцю до всіх приміщень об’єкта нерухомого майна або перешкоджання його роботі іншим чином;
* у разі незабезпечення виконавцю безпечних умов праці замовником безпосередньо на об’єкті нерухомого майна;
* за ініціативою виконавця у разі невиконання замовником умов договору в порядку та згідно з умовами зазначеного договору.

Проведення технічної інвентаризації може бути зупинено також з інших підстав, передбачених законом або договором.

Про зупинення проведення технічної інвентаризації виконавець невідкладно або в інший строк, передбачений у договорі, повідомляє замовника або його довірену особу.

Проведення технічної інвентаризації зупиняється на період до усунення обставин, які стали підставою для зупинення, або надходження та його реєстрації в Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або у виконавця робіт рішення суду, іншого уповноваженого законом органу про скасування тимчасової заборони проведення технічної інвентаризації, що набрало законної сили, або відкликання заяви власника об’єкта нерухомого майна про зупинення (тимчасове зупинення) проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна щодо власного об’єкта нерухомого майна.

2. У проведенні технічної інвентаризації може бути відмовлено, а розпочата технічна інвентаризація підлягає припиненню у наступних випадках:

* якщо із заявою про проведення технічної інвентаризації звернулася неналежна особа;
* якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим цим Порядком та/або іншими нормативно-правовими актами;
* у разі надходження до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або безпосередньо до виконавця робіт рішення суду, іншого уповноваженого законом органу про постійну або тимчасову (більше 6 місяців) заборону проведення технічної інвентаризації, що набрало законної сили, або заяви власника об’єкта нерухомого майна про не проведення технічної інвентаризації об’єкта нерухомого майна щодо власного об’єкта нерухомого майна на строк більше 6 місяців.
* у разі повторного незабезпечення доступу виконавцю до всіх приміщень об’єкта нерухомого майна або неодноразового перешкоджання його роботі іншим чином;
* з інших правових підстав, передбачених законодавством або договором.

**ІV. Надання інформації з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в паперовій та електронній формі та з інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації у паперовій формі**

1. Інформація про технічну інвентаризацію, технічні характеристики об’єктів нерухомого майна, зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження до 01.01.2013 року, що міститься у Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, у володільців інформації в інвентаризаційних справах, матеріалах технічної інвентаризації у паперовій формі, є відкритою, загальнодоступною та платною, крім випадків, передбачених діючим законодавством та цим Порядком.

2. Для фізичних та юридичних осіб інформація з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, від володільців інформації в інвентаризаційних справах, матеріалах технічної інвентаризації, за об’єктом нерухомого майна та/або суб’єктом речового права надається в паперовій формі шляхом безпосереднього звернення із запитом або в електронній формі через офіційні веб-сайти Міністерства громад та територій України або Міністерства юстиції України, за умови ідентифікації такої особи (фізичної або юридичної) з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи, або в паперовій формі.

Інформація про технічну інвентаризацію, технічні характеристики об’єктів нерухомого майна, зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження до 01.01.2013 року, що міститься у Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, у володільців інформації в інвентаризаційних справах, матеріалах технічної інвентаризації, отримана в електронній чи паперовій формі, у тому числі за допомогою програмного забезпечення Реєстру будівельної діяльності, має однакову юридичну силу та використовується відповідно до законодавства.

Інформація з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, від володільців інформації з інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації у паперовій формі не надається фізичним та юридичним особам у разі невнесення плати за надання інформації або внесення її не в повному обсязі.

Порядок надання інформації з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва  визначається Кабінетом Міністрів України.

3. Для посадових осіб органів державної влади, органів місцевого самоврядування, судів, органів Національної поліції, органів прокуратури, органів Служби безпеки України, Національного банку України, Національного антикорупційного бюро України, Національного агентства з питань запобігання корупції, приватних виконавців, адвокатів, нотаріусів інформація з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва у зв’язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, надається за суб’єктом права чи за об’єктом нерухомого майна в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, за умови ідентифікації відповідної посадової особи за допомогою електронного цифрового підпису. Порядок доступу до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва  визначається Кабінетом Міністрів України, крім випадків, передбачених цим Порядком.

Національному агентству з питань запобігання корупції надається також безпосередній автоматизований доступ до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну фінансову та бюджетну політику, під час здійснення верифікації та моніторингу державних виплат безоплатно отримує відомості з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в електронній формі у форматі бази даних, витягу та/або в іншій формі на підставі договорів про обмін інформацією, укладених з технічним адміністратором.

4. За заявою власника чи іншого правоволодільця уповноважена особа, володілець інформації надає інформацію про осіб, які отримали відомості про нерухоме майно, що їм належить, з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або від володільця інформації з інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації.

За запитом посадової особи органу досудового розслідування у зв’язку із здійсненням ним повноважень, визначених законом, у відповідному кримінальному провадженні уповноважена особа, володілець інформації надає інформацію у формі виписки про осіб, які отримали відомості про нерухоме майно, що належить іншим фізичним чи юридичним особам.

**V. Контроль за якістю виконання робіт**

1. Контроль за якістю виконання робіт з технічної інвентаризації об’єктів здійснюється контролером, призначеним керівником суб’єкта господарювання, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна.

2. Допускається одноосібне виконання робіт відповідальним виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов’язаних зі створенням об’єктів архітектури, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна суб’єкта господарювання або є фізичною особою – підприємцем.

3. Контролю підлягає не менше ніж 20% виконаних робіт.