

**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

ДКУД_

НАКАЗ

2017

Київ

№

Про внесення змін до Інструкції
про порядок проведення
технічної інвентаризації об'єктів
нерухомого майна

Відповідно до абзацу п'ятого підпункту 1 пункту 3 та пункту 8 Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197,

НАКАЗУЮ:

1. Внести зміни до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року №127, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 582/5773 (зі змінами), виклавши її у новій редакції, що додається.

2. Департаменту систем життєзабезпечення та житлової політики

(Токаренко В. В.) разом з Юридичним департаментом (Даніш І. О.) забезпечити подання цього наказу в установленому порядку на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України.

3. Цей наказ набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра Кругляка Е. Б.

Перший заступник Міністра

В. А. Негода

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державного комітету
будівництва, архітектури та житлової
політики України
від 24 травня 2001 року № 127
(у редакції наказу Міністерства
регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства
України від _____ № _____)

ІНСТРУКЦІЯ

про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

I. Загальні положення

1. Ця Інструкція розроблена з метою нормативно-методичного забезпечення діяльності суб'єктів господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (далі – суб'єкти господарювання).

2. У цій Інструкції терміни вживаються у такому значенні:

антресоль - майданчик, що займає верхню частину об'єму приміщення житлового, громадського чи виробничого будинку, призначена для збільшення його площі, розміщення допоміжних, складських та інших приміщень;

багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів) - будинки у яких одночасно розміщуються камери для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, відділення лікувальних закладів, їдальні, адміністративні приміщення, приміщення для варту та інші підсобні приміщення;

балкон - виступаюча з площини стіни фасаду огорожена площадка, яка слугує для відпочинку в літню пору року;

блоковані будинки - два та більше житлові (садибного типу, садові, дачні) будинки висотою не більше чотирьох поверхів, в яких є хоча б одна спільна стіна, збудована по межі окремих земельних ділянок відведених під забудову за різними адресами. Кожен блокований будинок є окремим об'єктом нерухомості і йому присвоюється окремий номер по вулиці (провулку тощо);

будинок квартирного типу - багатоквартирний будинок у якому квартири є окремим об'єктом нерухомого майна;

будинок садибного типу - житловий будинок, розташований на окремій земельній ділянці, який складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень. Будинки садибного типу належать, як правило, до малоповерхової забудови;

вбудоване приміщення - приміщення, що є частиною внутрішнього об'єму будівлі;

вбудовано-прибудоване приміщення - приміщення, частина внутрішнього об'єму якого є частиною внутрішнього об'єму основної будівлі, а інша частина - прибудованою;

виробничі будинки - будинки цехів і споруди, у яких виробляють продукцію;

веранда - заскле неопалюване приміщення, прибудоване до малоповерхового житлового будинку або вбудоване в нього;

гараж будівля (споруда), частина будівлі (споруди) або комплекс будівель (споруд) з приміщеннями для постійного або тимчасового зберігання автотранспортних та інших мототранспортних засобів, з елементами технічного обслуговування (або без таких);

горище - простір між поверхнею перекриття (дах), зовнішніми стінами і перекриттям верхнього поверху;

група нежитлових приміщень - сукупність нежитлових приміщень, які мають сполучення між собою та окремий вихід на сходову клітку, коридор або двір і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

гуртожиток - це спеціально споруджений або переобладнаний жилий будинок, який використовується для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання;

гуртожиток коридорного типу - гуртожиток, поверх якого складається з жилих приміщень, які мають вихід безпосередньо до загального коридору та загальнодоступних приміщень, призначених для побутового і санітарно-гігієнічного обслуговування його мешканців (кухні, санвузла, душової, пральні, кладової тощо), жиле приміщення, яке може складатися як з однієї житлової кімнати так і з житлової кімнати та прилеглих до неї (взаємопов'язаних) підсобних приміщень (тамбур, туалет, умивальник, комора тощо), яке має окремий вихід безпосередньо до загального коридору та загальнодоступних приміщень, призначених для побутового і санітарно-гігієнічного обслуговування його мешканців;

дачний будинок - це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку;

домоволодіння - два або більше житлових будинків з господарськими будівлями або без таких, місцезнаходження яких за однією адресою;

допоміжні приміщення - це приміщення, які виконують функції допоміжного (другорядного) значення в громадських будинках. Найбільш характерні з них - вестибюлі, коридори, холи, гардероби, вбиральні, комори тощо;

допоміжні (господарські) будівлі - це будівлі, які виконують функцію допоміжного (господарського призначення) та інженерного забезпечення основних будинків;

еркер - частина приміщення, що виступає з площини фасаду будинку, частково або повністю засклеєне, з метою поліпшення його освітлення та інсоляції;

житлова кімната - частина квартири, відокремлена від інших приміщень (кімнат) перегородками (внутрішніми стінами), призначена для проживання, відпочинку тощо;

житлова прибудова - частина будинку в якій розміщені житлові кімнати, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну та внутрішнє сполучення з основними частинами будинків;

замовник технічної інвентаризації (далі - замовник) - власник об'єкта нерухомого майна (у тому числі земельної ділянки) об'єкта незавершеного будівництва, замовник будівництва, спадкоємець (особа, яка має спадок), або особа,

яка претендує на спадок, орган уповноважений управляти майном;

інвентаризаційна справа - сукупність матеріалів технічної інвентаризації, що характеризують об'єкт нерухомого майна і які є підставою для надання інформації про такий об'єкт;

інвентаризаційна вартість - це вартість заміщення (відтворення) об'єктів нерухомого майна, визначена з врахуванням фізичного зносу на дату їх оцінки;

квартира - сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або в двір;

квартира у будинку садибного типу - ізольована сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на земельну ділянку, вулицю;

ліфтовий хол - приміщення перед входом у ліфти;

лоджія - перекрите і огорожене у плані з трьох боків приміщення, відкрите у зовнішній простір або заскле, слугує для відпочинку в літню пору року та сонцезахисту;

мансардний поверх (мансарда, поверх у горищному просторі) - поверх, фасад якого повністю або частково створений поверхнею (поверхнями) нахиленого чи ламаного даху, при цьому лінія перетину площини даху і площини фасаду повинна бути на висоті не більше 1,5 м від рівня підлоги мансардного поверху;

мезонін - надбудова над спільним дахом житлового будинку, площа якої є меншою, ніж площа розташованого нижче поверху;

об'єкти нерухомого майна - об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення;

об'єкт незавершеного будівництва - об'єкт будівництва щодо якого отримано дозвіл на виконання будівельних робіт відповідно до статті 34 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», має фундамент (його частину), понесені витрати на його спорудження та який не прийнято в експлуатацію відповідно до законодавства;

передпокій - приміщення, яке має безпосередній вихід на сходову клітку, коридор загального користування, тамбур тощо;

поверх надземний - поверх з позначкою підлоги приміщень не нижче планувальної позначки землі;

підвальний поверх - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче

планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень;

прибудоване приміщення - приміщення, що прибудовано до основної будівлі та має з нею хоча б одну спільну стіну;

прибудова до будинку - частина будинку, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основною частиною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну та внутрішнє сполучення з основними частинами будинків;

приміщення - частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена з усіх сторін захисними конструкціями: стінами або перегородками (у тому числі з вікнами і дверима) зі стелею (перекриттям) і підлогою, з можливістю входу і виходу. Горищний простір, а також простір, огорожений сітчастими захисними конструкціями, перегородками не до стелі (перекриття) висотою менше 190 см не є приміщенням;

прибудови допоміжного призначення - веранда, тамбур тощо;

садовий будинок - будинок для літнього (сезонного) використання;

суб'єкт зберігання - суб'єкт господарської діяльності, визначений органом місцевого самоврядування та/або його виконавчим органом, який здійснює прийом і зберігання інвентаризаційних справ та інших, пов'язаних з ними, документів на об'єкти нерухомого майна, забезпечує їх видачу іншим суб'єктам господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, для проведення технічної інвентаризації, долучення до інвентаризаційної справи матеріалів технічної інвентаризації;

сходово-ліфтовий вузол - приміщення, призначене для розташування вертикальних комунікацій - сходової клітки і ліфтів;

тамбур - прохідний простір між дверима, що слугує для захисту від проникнення холодного повітря, атмосферних опадів, пилу, диму і запахів при вході до будинку, у сходову клітку чи інші приміщення;

тераса - огорожена відкрита прибудова до будинку у вигляді площадки для відпочинку, яка може мати дах; розміщується на землі або над нижче розташованим поверхом;

технічна інвентаризація - це комплекс робіт по обміру об'єкту нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму,

технічного стану та інвентаризаційної вартості та/або з визначенням змін вищевказаних характеристик за певний період часу (у разі наявності інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації та технічного паспорта);

технічний паспорт - документ, що складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна і містить основні відомості про нього (місцезнаходження, склад, технічні характеристики, план та опис об'єкту), а також місцезнаходження інвентаризаційної справи;

технічний поверх - для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горище) або середній частині будинку;

технічні показники - це кількісна характеристика об'єкта, в тому числі поверховість, площа, об'єм;

цокольний поверх - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на висоту не більшу половини висоти приміщень;

частково зруйнований об'єкт - об'єкт нерухомого майна, який частково втратив своє функціональне призначення та змінилися його технічні показники (поверховість, площа, об'єм) внаслідок зносу, фізичного впливу, або знищення внаслідок стихійного лиха тощо.

3. Інші терміни вживаються у значенні наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

4. Дія Інструкції не поширюється на проведення інвентаризації земельних ділянок, зелених насаджень, інженерних мереж, специфічних лінійних об'єктів (залізниці, шляхи та мости (шляхопроводи), гідротехнічні споруди, лінії електропередач, злітно-посадкові смуги, шахтні поля та стволи, гірничі виробки тощо), технологічного устаткування і обладнання.

5. Інструкція визначає порядок та методику проведення технічної

інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд з метою:

- 1) встановлення їх наявності;
 - 2) визначення їх фактичної площі та об'єму;
 - 3) обстеження та оцінки технічного стану наявних об'єктів;
 - 4) встановлення їх інвентаризаційної вартості;
 - 5) встановлення наявності змін у їх плануванні та складі.
6. Технічна інвентаризація проводиться у таких випадках:

1) перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту;

2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;

3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився в результаті поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли в результаті такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції завершений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

7. В інших випадках технічна інвентаризація проводиться за бажанням замовника.

8. Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться суб'єктами господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» (далі - виконавці).

9. 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».

10. Технічна інвентаризація комплексу будівель та споруд проводиться шляхом інвентаризації окремих будинків, будівель, споруд будь-якого призначення об'єднаних в комплексі цільовим призначенням розташованих на земельних ділянках за окремими адресами.

11. На підставі матеріалів технічної інвентаризації складається інвентаризаційна справа (додаток 1) та технічні паспорти (додатки 2-15).

12. Складовими частинами інвентаризаційної справи є:

- 1) опис інвентаризаційної справи;
- 2) опис додатків інвентаризаційної справи;
- 3) опис матеріалів технічної інвентаризації;
- 4) зведений акт вартості будинків (об'єкта незавершеного будівництва), господарських будівель та споруд;
- 5) схематичний план земельної ділянки;
- 6) план поверхів будинку;
- 7) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень житлового будинку садибного типу;
- 8) журнал підрахунку площі житлового будинку квартирного типу (гуртожитку);
- 9) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень громадського чи виробничого будинку;
- 10) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень гаража (машиномісця);
- 11) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень садового (дачного) будинку;
- 12) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони);
- 13) журнал внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень на багатофункціональні будинки для тримання засуджених;
- 14) журнал зовнішніх обмірів;

- 15) журнал розрахунку площі ділянки;
- 16) оцінювальний акт про будинок (спрощений метод);
- 17) оцінювальний акт про будинок (загальний метод);
- 18) оцінювальний акт будинку (спрощений метод);
- 19) оцінювальний акт будинку (загальний метод);
- 20) оцінювальний акт квартири (через вартість 1 м^2);
- 21) оцінювальний акт квартири (через вартість 1 м^3);
- 22) оцінювальний акт нежитлових (вбудовано-прибудованих) приміщень (через вартість 1 м^2);
- 23) оцінювальний акт нежитлових (вбудовано-прибудованих) приміщень (через вартість 1 м^3);
- 24) оцінювальний акт господарських будівель та споруд;
- 25) зображення (фотографія) об'єкта незавершеного будівництва;
- 26) опис об'єкта незавершеного будівництва;
- 27) ескіз;
- 28) абрис;
- 29) акт польового та камерального контролю.

13. Складовими частинами технічного паспорту на житловий будинок садибного типу (додаток 2) є:

- 1) схематичний план земельної ділянки житлового будинку садибного типу;
- 2) план поверхів будинку;
- 3) експлікація приміщень до плану житлового будинку садибного типу;
- 4) характеристика будинку, господарських будівель та споруд.

14. Складовими частинами технічного паспорту на квартиру (кімнату, жилий блок, секцію) № _____ у житловому будинку квартирного типу (гуртожитку) (додаток 3) є:

- 1) технічна характеристика квартири (кімнати, жилого блоку, секції);
- 2) план квартири (кімнати, жилого блоку, секції).

15. Складовими частинами технічного паспорту на садовий (дачний) будинок (додаток 4) є:

- 1) схематичний план земельної ділянки садового (дачного) будинку;
- 2) план садового (дачного) будинку;
- 3) експлікація приміщень до плану садового (дачного) будинку;
- 4) характеристика будинку, господарських будівель та споруд.

16. Складовими частинами технічного паспорту на гараж (машиномісце) (додаток 5) є:

- 1) план гаража (машиномістя) № ____;
- 2) експлікація площ приміщень гаражу (машиномістя) № ____ ;
- 3) характеристика гаража (машиномістя) № ____.

17. Складовими частинами технічного паспорту на громадський будинок (додаток 6) є:

- 1) схематичний план земельної ділянки громадського будинку ;
- 2) план громадського будинку;
- 3) експлікація приміщень до плану громадського будинку;
- 4) характеристика громадського будинку, господарських будівель та споруд.

18. Складовими частинами технічного паспорту на житловий будинок квартирному типу (гуртожитку) (додаток 7) є:

- 1) технічна характеристика житлового будинку квартирному типу (гуртожитку);
- 2) схематичний план земельної ділянки житлового будинку квартирному типу (гуртожитку);
- 3) план житлового будинку квартирному типу (гуртожитку);
- 4) експлікація* приміщень до плану житлового будинку квартирному типу (гуртожитку);
- 5) технічна характеристика конструктивних елементів;
- 6) розподіл площі житлового будинку квартирному типу (гуртожитку);

7) загальна вартість житлового будинку квартирного типу (гуртожитку), господарських будівель та споруд;

8) експлуатаційні показники житлового будинку квартирного типу (гуртожитку)/будівлі;

9) використання житлової площі;

10) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання;

19. Складовими частинами технічного паспорту на виробничий будинок (будинки) (додаток 8) є:

1) схематичний план земельної ділянки виробничого будинку (будинків);

2) план виробничого будинку (будинків);

3) експлікація приміщень до плану виробничого будинку (будинків);

4) характеристика виробничого будинку (будинків), господарських будівель та споруд.

20. Складовими частинами технічного паспорту на захисну споруду цивільного захисту (цивільної оборони) (додаток 9) є:

1) схематичний план земельної ділянки захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони);

2) план захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони);

3) експлікація приміщень до плану захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони);

4) основні технічні характеристики захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони);

5) технічна характеристика конструктивних елементів;

6) технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання захисної споруди цивільного захисту (цивільної оборони).

21. Складовими частинами технічного паспорту на групу нежитлових

приміщень (додаток 10) є:

- 1) план групи нежитлових приміщень № _____ ;
- 2) експлікація приміщень до плану групи приміщень;
- 3) характеристика нежитлових приміщень.

22. Складовими частинами технічного паспорту на об'єкт незавершеного будівництва (додаток 11) є:

- 1) зображення (фотографія) об'єкта незавершеного будівництва;
- 2) опис об'єкта незавершеного будівництва;
- 3) зведений акт вартості об'єкта незавершеного будівництва.

23. Складовими частинами технічного паспорту на блокований будинок (додаток 12) є:

- 1) схематичний план земельної ділянки блокованого будинку;
- 2) план блокованого будинку;
- 3) експлікація приміщень блокованого будинку;
- 4) характеристика блокованого будинку, господарських будівель та споруд.

24. Складовими частинами технічного паспорту на багатофункціональні будинки для тримання засуджених (додаток 13) є:

- 1) схематичний план земельної ділянки багатофункціонального будинку;
- 2) план багатофункціонального будинку;
- 3) експлікація приміщень до плану багатофункціонального будинку;
- 4) характеристика будівель.

25. Складовими частинами технічного паспорту на об'єкт непридатний до використання за призначенням (додаток 14) є:

- 1) зображення (фотографія) об'єкта не придатного до використання за призначенням;
- 2) опис об'єкта не придатного до використання за призначенням.

26. Складовими частинами технічного паспорту на господарську

будівлю (додаток 15) є:

план господарської будівлі;

- 1) експлікація площ приміщень господарської будівлі;
- 2) характеристика господарської будівлі.

27. Для проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна між замовником та суб'єктом господарювання укладається договір.

Термін виконання робіт з технічної інвентаризації встановлюється договором.

Розмір та порядок оплати робіт з технічної інвентаризації та інших послуг визначаються у договорі за домовленістю сторін.

28. Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається у суб'єкта зберігання.

29. Перед виконанням робіт з технічної інвентаризації суб'єкт господарювання зобов'язаний звернутись до суб'єкта зберігання з заявою про надання копій матеріалів технічної інвентаризації (додаток 16) або повідомлення про відсутність матеріалів технічної інвентаризації (додаток 17).

30. До заяви додається копія договору на виконання робіт з технічної інвентаризації та документи, що посвідчують право замовника технічної інвентаризації на об'єкт нерухомого майна. Уповноважена суб'єктом зберігання особа, яка прийняла заяву повертає суб'єкту господарювання копію цієї заяви засвідчену своїм підписом.

За наявності документів, передбачених абзацом першим цього пункту, суб'єкт зберігання не має права відмовити у видачі матеріалів для проведення технічної інвентаризації.

31. Після проведення технічної інвентаризації суб'єкт господарювання,

що її проводив передає матеріали технічної інвентаризації суб'єкту зберігання, для їх долучення до інвентаризаційної справи та технічні паспорти для заповнення відмітки про їх відповідність матеріалам технічної інвентаризації.

32. Матеріали технічної інвентаризації, що передаються, мають містити опис інвентаризаційної справи (наведено у додатку 1), бути прошнуровані, пронумеровані та скріплені підписом керівника та печаткою (у разі її наявності) суб'єкта господарювання, який проводив інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою, у разі наявності.

33. У разі відповідності поданих документів матеріалам технічної інвентаризації суб'єктом зберігання заповнюється та завіряється печаткою (у разі її наявності) відповідна відмітка на технічних паспортах, після чого технічні паспорти повертаються суб'єкту господарювання.

34. Подані документи, які не відповідають матеріалам технічної інвентаризації до інвентаризаційної справи не долучаються та повертаються суб'єктам господарювання на доопрацювання.

35. Документи в інвентаризаційній справі підшиваються послідовно в порядку їх надходження.

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

II. Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

1. Загальні положення

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

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

2) квартири (групи квартир);

3) житлові кімнати, жилі блоки, житлові осередки в гуртожитках;

4) будинки садибного типу;

5) будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси;

6) нежитлові приміщення (групи нежитлових приміщень);

7) садові та дачні будинки;

8) гаражі та паркінги з машиномісцями (що не відносяться до господарських будівель: багатопверхові, підземні, одноповерхові, блокові);

9) захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони) (далі - захисні споруди) (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»). Класифікація захисних споруд цивільного захисту (цивільної оборони) наведена у додатку 18 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) об'єкти, не придатні до використання за призначенням.

2. Господарські будівлі (сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, сміттєзбірники тощо) та споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо) підлягають технічній інвентаризації лише разом з основними будівлями і технічні паспорти окремо на них не виготовляються.

2. Будинки квартирному типу різної поверховості, гуртожитки та їх секції.

1. До будинків квартирному типу відносяться багатоквартирні будинки.

2. Будинок квартирному типу може бути зблокованого, секційного, коридорного, галерейного і терасного типів.

3. Відповідно до пункту 2.18 ДБН В. 1.17-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва» житлові будинки класифікують як:

1) малоповерхові (висотою до 9 м, зазвичай до 3-х поверхів включно);

2) багатоповерхові (висотою від 9 до 26,5 м, зазвичай до 9-х поверхів включно);

3) підвищеної поверховості (висотою від 26,5 до 47 м, зазвичай до 16 поверхів включно);

4) висотні (висотою більше 47 м, зазвичай понад 16 поверхів).

4. Технічній інвентаризації підлягають як будинки квартирному типу та гуртожитки загалом, так і їх основні елементи:

1) секції;

2) поверхи (надземні, цокольні, підвальні, технічні, мансардні);

3) сходово-ліфтові вузли;

4) квартири (групи квартир);

5) квартири в будинках садибного типу;

6) кімнати, житлові осередки, секції у гуртожитках.

5. Під час визначення поверховості надземної частини будинку до числа поверхів включаються всі надземні поверхи, у тому числі технічні, мансардний і цокольний, якщо верх його перекриття перебуває вище середньої планувальної позначки землі не менше ніж на 2 м.

6. За умови різної кількості поверхів у різних частинах будинку, а також у разі розміщення будинку на земельній ділянці з нахилом, коли за рахунок нахилу збільшується кількість поверхів, поверховість визначається окремо для кожної частини будинку (наприклад, 5-7-9-поверховий).

7. Технічний поверх, розташований над верхнім поверхом, під час визначення поверховості будинку не враховується.

3. Будинки садибного типу

1. До будинків садибного типу відносяться житлові будинки та домоволодіння розташовані на присадибних ділянках в межах садибної забудови населених пунктів, одноквартирні житлові будинки, котеджі, особняки, блоковані.

2. Блоковані будинки садибного типу можуть складатися з однієї, двох і більше квартир (житлових блоків), кожна з яких має безпосередній вихід на земельну ділянку або на вулицю.

3. Характерними допоміжними приміщеннями будинків є: передпокій, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо.

4. На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються допоміжні (господарські) будівлі (сараї, хліви, літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, вбиральні тощо) та господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо).

5. До житлових прибудов належать прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо).

4. Будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси.

1. Будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплекси поділяються на основні

групи:

- 1) адміністративні будинки, офіси та офісні приміщення;
- 2) будинки дошкільних навчальних закладів (дошкільні навчальні заклади загальнорозвиваючі і компенсуючого типу (спеціальні та санаторні); будинки дитини та дошкільні дитячі будинки; дошкільні навчальні заклади, об'єднані із загальноосвітньою школою I і I - II ступенів).
- 3) будинки навчальних закладів: (загальноосвітні та спеціалізовані школи I, I - II і I - III ступенів; загальноосвітні, спеціальні та санаторні школи-інтернати; міжшкільні навчально-виховні комбінати; позашкільні заклади; професійно-технічні навчальні заклади; вищі навчальні заклади; інститути підвищення кваліфікації спеціалістів);
- 4) будинки та споруди для охорони здоров'я і відпочинку: (лікувально-профілактичні заклади; санітарно-профілактичні заклади; установи судово-медичної експертизи; аптечні заклади; санаторії та санаторії-профілакторії; заклади відпочинку та туризму; готелі, мотелі, кемпінги та інші заклади тимчасового розміщення (проживання));
- 5) будинки та споруди фізкультурно-оздоровчі та спортивні: (відкриті фізкультурно-спортивні споруди; будинки та криті споруди; фізкультурно-спортивні та фізкультурно-оздоровчі комплекси);
- 6) будинки культурно-видовищних закладів дозвілля та культових закладів: (бібліотеки; музеї та виставки; будинки дозвілля (клуби, центри культури і дозвілля та інше); видовищні будинки (театри, концертні зали, кінотеатри, цирку та інше); культові будинки, споруди та комплекси);
- 7) будинки підприємств торгівлі та громадського харчування: (будинки для підприємств роздрібної торгівлі; будинки для підприємств громадського харчування (за винятком будинків та приміщень громадського харчування, які належать до допоміжних будинків і приміщень промислових підприємств);
- 8) будинки підприємств побутового обслуговування: (комплексні підприємства побутового обслуговування; лазні, лазне-оздоровчі комплекси; хімчистки та пральні);
- 9) будинки закладів соціального захисту населення: (територіальні

центри соціального обслуговування, будинки нічного перебування, центри реінтеграції, соціальної адаптації, соціальні готелі; будинки-інтернати загального та спеціального типів; центри зайнятості населення;

10) будинки для науково-дослідних установ, проектних і громадських організацій та органів управліннь: (будинки для науково-дослідних інститутів (за винятком значних спеціальних споруд); будинки для проектних та конструкторських організацій; будинки інформаційних центрів; будинки для органів управління; будинки для громадських організацій; будинки для кредитування, страхування та комерційного призначення; банки і банківські сховища; будинки для архівів);

11) будинки для транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населення: (вокзали всіх видів транспорту; контори для обслуговування пасажирів та транспортні агентства, касові павільйони);

12) будинки для комунального господарства (окрім виробничих, складських і транспортних будинків та споруд): (будинки для громадських обрядів, ритуальних послуг, крематорії; громадські вбиральні).

2. Основними вважаються будинки, що визначають призначення використання земельних ділянок, на яких вони розміщені.

3. На одній земельній ділянці можуть бути розташовані декілька основних будинків різних за призначенням. Так, якщо на пришкольній ділянці, крім школи, є ще житловий будинок для вчителів, то і школа і житловий будинок є основними будинками.

4. Господарські будівлі: котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, гаражі, сараї, сміттєзбірники тощо, розміщені на земельних ділянках житлових, громадських та інших будинків, виконують функції допоміжного господарського призначення та інженерного забезпечення основних будинків.

5. Основними приміщеннями громадських будинків та споруд (далі - будинків) є приміщення, які визначають їх функціональне

призначення.

6. До складу приміщень громадських будинків входять приміщення іншого призначення - їдальні, буфети, бібліотеки, кіоски тощо, які відносяться до приміщень відповідного типу громадських будинків.

7. На першому, другому, третьому і цокольному поверхах житлових будинків розміщуються адміністративні приміщення, приміщення для магазинів роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, відділень зв'язку, банків, магазинів і кіосків, юридичних консультацій та нотаріальних контор, рагсів, філій бібліотек, виставкових залів, житлово-експлуатаційних організацій, для фізкультурно-оздоровчих занять, культурно-масової роботи з населенням, а також приміщень для груп короткочасного перебування дітей дошкільного віку (крім цокольного поверху).

8. У підвальних, цокольних і на першому поверхах житлових будинків допускається улаштування вбудованих і вбудовано-прибудованих гаражів для одноквартирних житлових будинків.

9. Підземні гаражі, а також гаражі в цокольних і підвальних поверхах допускається розміщувати (з урахуванням вимог норм на проектування відповідних будинків і споруд):

1) під громадськими будинками, крім будинків охорони здоров'я, фізкультури, соцзабезпечення, загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних закладів, дитячих будинків, закладів культури, мистецтв, громадського харчування;

2) під житловими будинками - тільки для легкових автомобілів, що належать громадянам;

3) під виробничими будинками не нижче II ступеня вогнестійкості із категоріями приміщень В, Г і Д по пожежній небезпеці;

4) на незабудованій території - під проїздами, дорогами, площами, газонами та іншими ділянками (за відповідного обґрунтування).

10. На приміщення громадського призначення, вбудовані у житловий будинок, складається технічний паспорт, як на групу нежитлових приміщень.

11. До основних приміщень захисних споруд цивільного захисту належать приміщення для розміщення людей, медичні пункти, пункти управління, до допоміжних фільтровентиляційні камери, вентиляційні, санвузли, приміщення для продуктів харчування, для дизельної електростанції (ДЕС), для зберігання забрудненого одягу, тамбур-шлюзи, тамбури та інше.

4. Садові та дачні будинки

1. У межах одного поселення або району можуть передбачатися змішані типи використання земельних ділянок: для відпочинку, ведення садівництва та городництва тощо з будівництвом як дачних, так і садових будинків.

2. На ділянках садових (дачних) будинків можуть бути розміщені також господарські будівлі (у тому числі для утримання домашньої птиці, кролів тощо).

5. Гаражі та паркінги з машиномісцями (що не відносяться до господарських будівель: багатоповерхові, підземні, одноповерхові, блокові)

1. Основним типом гаража в умовах багатоповерхової житлової забудови міст є багатоповерхові гаражі, у тому числі з частково заглибленим першим поверхом чи декількома вбудовано-прибудованими підземними поверхами. Допускається проектувати окремо розташовані підземні або напівпідземні гаражі. Основні типи окремо розташованих, вбудованих і прибудованих гаражів наведені в додатку В до ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів».

6. Багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів

1. У будинках для тримання засуджених казарменого та блочного типу до основних за функціональними ознаками приміщень відносяться: спальні кімнати, кімнати виховної роботи, приміщення для приймання їжі та збереження продуктів харчування, кімнати зберігання особистих речей засуджених, кімнати зберігання обмінного фонду постільних речей, речового майна і спецодягу, комори для тимчасового зберігання брудної постільної білизни, речового майна і спецодягу та побутові кімнати.

2. До допоміжних приміщень відносяться: коридори, тамбури, переходи, сходові клітини, ліфтові шахти, приміщення, призначені для розміщення персоналу, а також інженерного обладнання та інженерних мереж (санвузол, душова, кімнати для роздачі їжі, прибирального інвентарю тощо).

3. У будинках для тримання засуджених та осіб, узятих під варту камерного типу до основних приміщень відносяться камери. До допоміжних: санітарні вузли, розташовані в камерах, камери-палати для лікування засуджених, хворих на соматичні захворювання, камери-палати для проведення маніпуляцій та перев'язок, карцери, одиночні камери, кімнати виховної роботи, кімнати для надання телефонних розмов, кімнати для побачень з адвокатами, іншими особами, кімнати для здійснення особистого прийому засуджених працівниками адміністрації колоній, кімнати молодших інспекторів чергової зміни, кімнати обшуку та приймання етапу, кабінети начальників відділень, кабінети оперативних працівників, санвузли для персоналу, кімнати приймання їжі особовим складом чергової зміни, кімнати роздачі їжі засудженим та миття посуду, кімнати зберігання чистого посуду, комори чистих постільних речей і білизни, комори брудної білизни й постільних речей, інші приміщення (коридор, сходові клітки, тамбур, електрощитова, бойлерна, насосна, венткамера тощо).

III. Організація та порядок виконання робіт

1. Загальні вимоги

1. Технічній інвентаризації підлягають об'єкти (згідно з розділом II) всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках (за окремими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно.

2. Під час інвентаризації повинні бути обстежені основні конструктивні елементи будинків: фундаменти, стіни, перегородки, міжповерхові та горищні перекриття, підлога, вікна, двері, покрівля; внутрішнє і зовнішнє опорядження; системи опалення та вентиляції, водопровідно-каналізаційне обладнання, газове і електрообладнання, ліфти, сміттєпроводи тощо. Загальна характеристика основних конструктивних елементів, інженерного обладнання та оздоблення будинків наведена у додатку 19.

3. Технічний знос будинків (окремих елементів) можливо визначити тільки у процесі обстеження та оцінки технічного стану конструкцій з врахуванням якості виконання будівельних робіт, атмосферного впливу, експлуатаційних та інших чинників. Під заповненою з результатами обстеження таблицею про технічний опис (характеристику) або опис конструктивних елементів зазначається: «Прізвище, ініціали працівника суб'єкта господарювання, який безпосередньо проводив обстеження та оцінку технічного стану конструкцій».

4. Роботи з інвентаризації повинні здійснюватися за обов'язковою участю замовника (замовників) або його представника, у присутності якого (яких) проводиться обстеження, що фіксується в абрисі чи ескізі, з підписанням ним (ними) цих документів.

5. Якщо будинок складається із житлових та нежитлових (громадських) приміщень різного призначення, а також їх місцезнаходження на одній земельній ділянці за однією адресою, технічний паспорт складається за формою того типу будівель (приміщень), площа яких переважає.

6. Під час виконання технічної інвентаризації необхідно дотримуватися такої черговості робіт:

- 1) вивчення документів, що стосуються інвентаризації;
- 2) виконання обстеження, обмірів, складання схематичних креслень земельних ділянок, будинків, господарських будівель та споруд.

7. На кожний об'єкт розташований на земельній ділянці за одною адресою (у тому числі на захисні споруди) запроваджується літерування будинків, господарських будівель та нумерація споруд. Адреса будівель має відповідати місцезнаходженню земельної ділянки (адресі земельної ділянки) на якій вони розташовані. Земельна ділянка за однією адресою може складатися з декількох частин з різними кадастровими номерами.

8. Кожен будинок та господарська будівля, починаючи з основної, літерується великими буквами алфавіту. (Наприклад: «А» - житловий будинок; «Б»; «В» - господарські будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо).

9. Якщо літерується велика кількість будинків та господарських будівель, розміщених на земельній ділянці, то після закінчення алфавіту застосовуються додаткові цифрові показники зліва (Наприклад: 2А; 2Б; 2В; 3А;3Б).

10. Літерування будівель яке проводиться під час проведення технічної інвентаризації не має відношення до поштової адреси об'єкту нерухомості.

11. Технічна інвентаризація будинків квартирної типу різної поверховості, гуртожитків їх секцій, та будинків і споруд громадського та виробничого (в тому числі сільськогосподарського) призначення та їх комплексів, визначених у пунктах 2, 4 розділу II проводиться з урахуванням вимог ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення», про що робиться відповідна відмітка у технічному паспорті.

12. У процесі обстеження та оцінки технічного стану житлових

будинків слід керуватися єдиним класифікатором будинків за їх класністю.

13. Залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання встановлено шість класів будинків:

1) до першого класу належать особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 - 3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим каркасом, із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 3,0 м і вище, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт;

2) до другого класу належать капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 - 2,5 цеглини), із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,7 - 3,0 м, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт;

3) до третього класу належать будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки з природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним збірним або монолітним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 - 2,7 м, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби;

4) до четвертого класу належать будинки великопанельні, великоблочні та з місцевих дрібноштучних будівельних матеріалів (цегла, дрібні блоки з природного та штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним або дерев'яним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м, у яких термін експлуатації перевищує 50 % терміну служби;

5) до п'ятого класу належать будинки із стінами з монолітного шлакобетону, шлакоблоків, черепашнику та інших дрібноштучних виробів з місцевої сировини (термін служби 70 років), із залізобетонним чи дерев'яним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м.;

б) до шостого класу належать будинки із стінами полегшеної конструкції - збірно-щитові, каркасно-засипні, каркасно-камишитові,

глинобитні, дерев'яні та інші, термін служби яких 30 - 50 років.

14. Класифікація поширюється на будинки квартирної та садибної типу, включаючи квартирні будинки для людей похилого віку і сімей з інвалідами та гуртожитки, в основу яких покладено капітальність основних конструкцій, термін служби будинків та фактичний строк експлуатації, висота приміщень та ступінь забезпечення інженерним обладнанням.

15. Житлові будинки, термін експлуатації яких перевищує 50 % терміну служби і яким не проведено їх капітального ремонту, понижуються на один клас.

16. Житлові будинки, які за основними показниками належать до 1-го та 2-го класу і мають дерев'яні перекриття, понижуються на один клас.

17. Житлові будинки, у яких інженерне обладнання є не в повному складі, понижуються на один клас.

18. Поверховість будинків залежить від функціонального призначення будинку та основних несучих конструкцій і за класифікатором не визначається.

2. Порядок проведення обмірювальних робіт

1. Обміру підлягають об'єкти нерухомого майна, передбачені в розділі II цієї Інструкції.

2. Будівлі тимчасового характеру (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою, тощо) обміряються та включаються до матеріалів інвентаризації. Це будівлі - збірно-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних огорожувальних конструкцій).

3. Кожен будинок або прибудова підлягає обміру за своїм периметром по поверхні стін будинку із зняттям всіх необхідних розмірів для підрахунку площі забудови, площі будинку та прибудов.

4. Обміряючи об'єкт по периметру, слід враховувати окремі його частини (архітектурні деталі, рельєфну кладку стін тощо).

5. Обмір будинків проводиться вимірювальними інструментами, які пройшли перевірку згідно з вимогами Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

6. Округлення лінійних промірів виконується з точністю до 1 см.

7. Зовнішній обмір будинку проводиться вище цоколя, на рівні віконних прорізів, з точністю до 1 см.

8. Кінцевим пунктом обміру лінії (стіни) вважається ріг будинку або:

1) прибудова, тамбур, веранда та інше;

2) злом горизонтальної лінії стіни.

9. Виступні частини стіни будинку (пілястри, розкріплення) завтовшки до 10 см і завширшки до 1 м не заміряються і на ескіз не наносяться. Решта виступів у будинках заміряються, наносяться на ескіз і враховуються в загальній кубатурі об'єкта.

10. У процесі обміру будинків не прямокутної форми (в плані) виконуються додаткові діагональні промірювання в трьох приміщеннях першого поверху, де виявлена непрямокутність, у разі можливості виконуються обмірювальні засічки зовні будинку.

11. Діагонали також рекомендується заміряти у великих приміщеннях.

12. Під час обміру дерев'яних будинків, кути яких мають зруб «у

чашку» й випущені назовні кінці колод, ці випуски з довжини та ширини необхідно вилучати.

13. Початковий пункт обміру об'єктів позначається в ескізі нулем.

14. Обмір приміщень слід здійснювати від оздоблених поверхонь стін та перегородок.

15. Обміряючи будинки, необхідно визначати товщину стін та перегородок. Товщина стін та перегородок, які не мають прорізів, визначається таким чином: від зовнішнього розміру стіни між суміжними прорізами (найчастіше віконними) відраховують два внутрішні розміри, взяті від осі прорізу до стіни (перегородки), товщину якої треба визначити.

16. Круглі печі та колони заміряються і ув'язуються за паралельними дотичними до округленості та на ескізі вказують їх діаметри (довжину кола).

17. У процесі обміру багатопверхових будинків з вікнами одного розміру за шириною, розміщеними на всіх поверхах по одних вертикальних осях, знімання розмірів щодо розміщення вікон здійснюється лише на першому поверсі. Вікна, розташовані не по одній осі, або вікна різних розмірів заміряються (прив'язуються) на кожному поверсі окремо всередині будинку.

18. Для будинків, збудованих за типовими проектами, проводяться обміри підвалу, технічного, цокольного, першого і наступних поверхів, якщо в них установлена невідповідність аналогічним (попередньо обміряним) приміщенням типового поверху.

19. Внутрішній обмір приміщень здійснюється з точністю до 1 см по всьому периметру між опорядженими поверхнями стін і перегородок на висоті 1,10 - 1,30 м від підлоги (без урахування плінтусів), з одночасним обміром дверей, печей, виступів та інших елементів з дотриманням таких

обов'язкових правил:

- 1) дверні та віконні прорізи заміряють на світлі (за завісами);
- 2) обмір печей здійснюють за їх горизонтальним перетином;
- 3) під час обміру сходових кліток, крім самого приміщення, заміряють площадки і на ескізі вказують кількість сходинок та напрям підйому маршів;
- 4) санітарно-технічне обладнання - водопровідні крани (включно з пожежними), раковини, ванни, унітази, опалювальні колонки не обміряють, а лише «прив'язують» їх розміщення для подальшого нанесення умовними позначками на план;
- 5) усі виступи печей, димарів, вентиляційних коробів, стін, перегородок, ніш тощо, розміром понад 10 см, підлягають обміру та нанесенню на ескіз.

20. У разі коли зовнішня огорожувальна конструкція виконана у вигляді металевого каркасу з його застосуванням при підрахунку внутрішньої площі приміщень слід використовувати розміри цих приміщень виміряних до внутрішніх виступаючих конструкцій каркасу.

21. Виконання обстеження та обмірів захисної споруди здійснюється відповідно до вимог цієї Інструкції.

22. Здійснюються обміри вентиляційних шахт та повітрязаборів (за умови можливості доступу до них), а також захищених входів та виходів (в'їздів). У разі неможливості здійснення їх обмірів ці елементи наносяться на план об'єкта схематично.

23. Питома вага конструктивних елементів захисних споруд збудованих за типовими проектами з уніфікованих серійних конструкцій наведена у додатку 20.

24. Наявні основні елементи інженерно-технічного та спеціального обладнання захисної споруди наносяться на план за допомогою основних

умовних позначеннях санітарно-технічних систем та спеціального інженерного обладнання захисних споруд цивільної оборони (цивільного захисту) (додаток 21), відповідно до наданого замовником Акта комплексної перевірки (спеціального огляду) захисної споруди цивільної оборони, яка проводиться відповідно до розділу 4 Інструкції щодо утримання захисних споруд цивільної оборони у мирний час, затвердженої наказом Міністерства з питань надзвичайних ситуацій та у справах захисту населення від наслідків Чорнобильської катастрофи від 09 жовтня 2006 року № 653, зареєстрованої у Міністерстві юстиції України 02 листопада 2006 року за № 1180/13054.

Акт зазначений у абзаці першому цього пункту має бути додано до матеріалів інвентаризаційної справи захисної споруди.

25. Для захисних споруд, які вбудовані в підвальні та цокольні приміщення, а також у приміщення наземних поверхів будівель (споруд), але не займають усієї площі вищезазначених приміщень, на плані обов'язково вказуються межі приміщень захисної споруди. Межа наноситься по всьому периметру захисної споруди суцільною лінією червоного кольору товщиною 0,5 мм.

26. За заявою замовника об'єкта будівництва для прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів суб'єкт господарювання, крім технічного паспорта, виготовляє Довідку щодо показників на житловий, громадський чи виробничий будинок, господарські будівлі, захисні споруди (додаток 22).

27. Виявлені в установленому порядку самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна або прибудови до них (у тому числі торговельні, господарські кіоски та павільйони, металеві гаражі) підлягають технічній інвентаризації з включенням їх у планові та інші матеріали. У разі самочинного будівництва на оригіналах інвентаризаційної справи та технічного паспорта, копіях планових матеріалів, що їх видають замовникам, на вільному від записів місці, з лицьового боку проставляють штампи зазначеного зразка (або робиться примітка аналогічного змісту):

На планах земельних ділянок:

Збудовано самочинно

Примітка

1. _____ літер « ____ »

2. _____ літер « ____ »

3. _____ літер « ____ »

4. _____ літер « ____ »

« ____ » _____ 20__ р. _____

Підпис

На планах поверхів будинків:

Самочинно збудовані будинки (частини будинків) або переобладнані				Примітка
		самочинно збудована площа, кв. м		
		під час нового будівництва	під час переобладнання	

« ___ » _____ 20 _ р.

Підпис

28. Під час проведення технічної інвентаризації завершеного будівництвом об'єкта, зведеного на підставі документів, що дають право на виконання будівельних робіт, і не прийнятого в експлуатацію, належить провести звірку плану будинку та плану ділянки із затвердженим проектом та планом земельної ділянки.

29. У разі виявлення розходжень на оригіналах та копіях інвентаризаційних планів на вільному місці з лицьового боку зазначається:

На плані земельної ділянки:

за проектом		фактично	
літер за найменування планом будинку	площа забудови, кв. м	літер за найменування планом будинку	площа забудови, кв. м
Г Г		Г	

На планах поверхів:

за проектом			фактично		
загальна площа, кв. м	кількість житлових кімнат	житлова площа, кв. м	загальна площа, к кв. м	кількість житлових кімнат	житлова площа, кв. м

або робиться примітка аналогічного змісту.

30. При виявленні об'єктів, які відповідно до цієї Інструкції вважаються об'єктами самочинного будівництва (у тому числі квартири будинків квартирної та садибного типу, дачні та садові будинки, гуртожитки) суб'єкт господарювання зобов'язаний повідомити про це органи державного архітектурно-будівельного контролю та органи місцевого самоврядування за формою згідно з додатком 23.

31. Повідомлення заповнюються особами, які проводять інвентаризацію, підписуються відповідальними посадовими особами суб'єкта господарювання.

32. Книга обліку виявлених випадків самочинного будівництва ведеться за формою:

N з/п	Дата запису повідомлень (до органів влади)	Адреса будинку	Прізвище та ініціали особи, яка вчинила самочинне будівництво	Характер порушення	Відмітка про прийняте рішення
-------	--	----------------	---	--------------------	-------------------------------

33. Після одержання Суб'єктом зберігання інформації про прийняття в експлуатацію об'єкта будівництва у примітку раніше проставленого штампа уноситься запис номера та дати документа про прийняття в експлуатацію.

Указані записи в технічних паспортах скріплюються підписом керівника та печаткою Суб'єкту зберігання.

34. Наявність самочинного будівництва не є перешкодою для видачі виготовлених матеріалів замовникові.

35. Виконання власниками робіт з переобладнання та перепланування жилого будинку і жилого приміщення приватного житлового фонду, які не передбачають втручання в несучі конструкції та/або інженерні системи загального користування, не потребує отримання документів, що дають право

на їх виконання.

Після завершення зазначених робіт введення об'єкта в експлуатацію не потребується.

36. Не належать до самочинного будівництва:

1) для будинків садибного типу, дачних та садових будинків:

зведення на земельній ділянці тимчасових будівель та споруд (незалежно від наявності під ними вимощень, асфальтобетонного покриття та інших різновидів основ), навісів, альтанок, наметів, накриття, сходів, естакад, літніх душових, теплиць, свердловин, криниць, люфт-клозетів, вбиралень, вигрібних ям, замощень, парканів, відкритих басейнів та басейнів із накриттям полегшеної конструкції, погребів під існуючими будівлями, входів в погреби, підпірних стін, воріт, хвірток, приямків, терас (відкритих веранд), ганків;

перестановка санітарно-технічного обладнання та установка сантехнічних та інженерних приладів в приміщеннях будинку у відповідності з державними будівельними нормами;

улаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх не капітальних стінах, улаштування дверних прорізів на місці віконних, збільшення або зменшення житлової або допоміжної площі за рахунок демонтування або влаштування перегородок (без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок), комор, шаф, утеплення і оздоблення стін;

демонування камінів, грубок, печей (без перекривання вентиляційних шахт, димоходів);

засклення балконів, лоджій крім будинків, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України;

заміна матеріалу стін, господарських будівель без збільшення розміру фундаменту та поверховості;

зміна призначення господарських будівель;

будинки садибного типу, садові, дачні будинки, господарські (присадибні) будівлі та споруди, прибудови до них побудовані або реконструйовані до 05 серпня 1992 року;

2) для квартир будинків квартирного типу, гуртожитків:

перепланування, пов'язані зі збільшенням житлової або підсобної площі за рахунок демонтажу та влаштування перегородок без порушення капітальних несучих стін, несучих конструкцій, опор, балок;

влаштування чи закриття дверних (віконних) прорізів у внутрішніх некапітальних перегородках;

демонування або влаштування шаф, комор;

демонування камінів, грубок, печей (без перекривання вентиляційних шахт, димоходів);

зменшення площ за рахунок утеплення, оздоблення стін;

перестановка в приміщеннях інженерного та сантехнічного обладнання у відповідності з державними будівельними нормами;

засклення балконів та лоджій, крім будинків, що занесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України;

3) для громадських та виробничих будівель (приміщень):

перепланування, пов'язані зі зміною загальної, основної та допоміжної площі за рахунок демонування та влаштування перегородок (без порушення несучих конструкцій (стін, перекриття, опор, балок тощо)), утеплення і оздоблення стін, демонування печей, грубок, камінів (без перекривання вентиляційних шахт, димоходів);

зведення на власних земельних ділянках тимчасових (збірно-розбірних) господарських будівель та споруд (навісів, альтанок, наметів, накриття, тощо);

зміна призначень невикористаних приміщень;

улаштування чи закриття віконних або дверних прорізів у внутрішніх некапітальних стінах;

перестановка обладнання в межах призначення приміщень;

влаштування допоміжних приміщень санвузлів, душових, ванних;

заміна матеріалу стін господарських (допоміжних) будівель без збільшення розміру фундаменту;

засклення балконів і лоджій, крім будинків, що занесені до Державного

реєстру нерухомих пам'яток України.

37. Виконання таких будівельних робіт здійснюється відповідно до затвердженої проектної документації після отримання права на виконання будівельних робіт та потребує введення в експлуатацію:

- 1) збільшення площі санвузлів за рахунок житлових приміщень;
- 2) об'єднання лоджій та балконів з приміщеннями шляхом демонування зовнішніх стін, вікон, дверей або підвіконної частини стіни для влаштування проходу;
- 3) перенесення на лоджії і балкони приладів системи централізованого опалення, водопроводу, каналізації;
- 4) об'єднання будь-яких приміщень по вертикалі з повним або частковим демонуванням поверхових перекриттів;
- 5) демонування, перекривання або влаштування вентиляційних шахт, димоходів;
- 6) утеплення підлог шляхом підключення до системи централізованого опалення будинку;
- 7) демонування звукоізоляції основи підлоги;
- 8) улаштування нових і розширення існуючих балконів і лоджій;
- 9) зміна функціонального призначення приміщень в багатоквартирному житловому будинку.

38. Для встановлення факту наявності (відсутності) самочинного будівництва, реконструкції, капітального ремонту існуючих об'єктів проводиться їх огляд та видається довідка про результати огляду об'єкта нерухомого майна за формою, наведеною у додатку 24.

3. Особливості технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва

1. При проведенні технічної інвентаризації об'єкта незавершеного

будівництва проводиться візуальне обстеження під час якого здійснюється огляд наявних конструктивних елементів та робиться ескіз (опис). Матеріали технічної інвентаризації підшиваються в інвентаризаційну справу та на підставі них складається технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва, в якому зазначається місцезнаходження об'єкта, дата проведення обстеження, наявні конструктивні елементи, їх опис тощо.

2. Відсоток готовності конструктивного елемента - це показник наявної кількості конструктивного елемента об'єкта нерухомого майна що будується відносно кількості цього конструктивного елемента по проекту (об'єкту-аналогу, об'єкту-типорозміру тощо) відображений в процентах.

Наприклад:

Передбачено будівництво триповерхового будинку. Фактично збудовано стіни лише першого поверху тобто одну третю частину від всіх стін. Таким чином відсоток готовності стін буде складати 33%. Аналогічно визначається відсоток готовності і інших конструктивних елементів.

3. Під час проведення технічної інвентаризації незавершеного будівництвом об'єкта належить провести звірку плану ділянки із затвердженим планом земельної ділянки.

4. Відсутність на об'єкті внутрішніх опоряджувальних робіт, передбачених Переліком внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України № 2 від 11 січня 2014 р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 січня 2014 р. за № 160/24937, не є ознакою об'єкта незавершеного будівництва. Такі об'єкти обміряються, на них виготовляються поверхові плани і експлікації та складаються відповідні технічні паспорти.

5. Інвентаризаційна вартість об'єкта незавершеного будівництва

визначається (при можливості її визначення) за бажанням замовника. Балансова вартість вказується при наданні відповідної інформації замовником.

4. Особливості технічної інвентаризації будинків садибного типу у разі їх поділу на окремі об'єкти нерухомого майна

1. Поділ будинків садибного типу можливий у разі, якщо садиба розташована на земельній ділянці, яка відповідно до містобудівної документації знаходиться на території садибної забудови або у разі, якщо садиба розташована на земельній ділянці, яка відповідно до містобудівної документації не відноситься до території садибної забудови (малоповерхова забудова тощо).

2. Будинок садибного типу може бути поділений на два (чи більше) блокованих будинків внаслідок реконструкції.

3. За результатами реконструкції новоствореним будинкам присвоюється поштові адреси.

4. У разі створення окремих квартир внаслідок реконструкції будинок садибного типу перетворюється у житловий будинок квартирного типу з втратою статусу садибного.

5. Виділення часток співвласників, поділ земельної ділянки та проведення реконструкції будинку проводяться у відповідності до чинного законодавства.

6. Поділ земельної ділянки здійснюється відповідно до вимог статті 56 Закону України «Про землеустрій», з виготовленням технічної документації із землеустрою.

7. Технічний паспорт на блокований будинок, як на окремий об'єкт

нерухомого майна виготовляється після припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку та оформлення окремих документів.

8. При необхідності визначення вартості блокованого будинку враховується інформація по будинку садибного типу до розподілу, наявна в інвентаризаційній справі.

5. Особливості технічної інвентаризації об'єктів, не придатних до використання за призначенням

1. До непридатних до використання за призначенням об'єктів відносяться аварійні об'єкти, частково зруйновані об'єкти, тощо на яких стан хоча б одного з несучих конструктивних елементів (стіни, перекриття та ін.) є небезпечним для перебування людей.

2. При проведенні технічної інвентаризації об'єктів, не придатних до використання за призначенням проводиться зовнішнє візуальне обстеження під час якого здійснюється огляд наявних конструктивних елементів та робиться ескіз (опис). Матеріали технічної інвентаризації підшиваються в інвентаризаційну справу та на підставі них складається технічний паспорт об'єкта не придатного до використання за призначенням, в якому зазначається місцезнаходження об'єкта, дата проведення обстеження, наявні конструктивні елементи, їх опис, тощо.

3. Балансова вартість вказується при наданні відповідної інформації замовником.

4. Якщо при обстеженні встановлено що на об'єкті залишилось менше половини периметру стін по їх зовнішньому обміру або менше половини висоти стін нижнього поверху технічний паспорт не складається.

5. Замовнику видається довідка (лист) з описом залишків об'єкта.

IV. Складання ескізів і планів поверхів будинків

1. Складання ескізів

1. Після виконання зовнішнього обміру будинків проводиться обмір внутрішніх приміщень.

2. Ескіз (наведено у додатку 1) складається, починаючи з нанесення зовнішніх та внутрішніх капітальних стін, перегородок, печей, а потім інших елементів: дверей, сходів, арок, ніш, санітарно-технічного обладнання тощо.

3. Для полегшення робіт із складання ескізів можна використовувати типові проекти (копії поверхових планів) будинків. Ескіз плану виконується на аркуші встановленого формату.

4. У разі, коли ескіз плану об'єкта складно розмістити на аркуші встановленого формату, дозволяється використовувати аркуші більшого формату, але неодмінно кратних форматів 210 x 297 мм. З лівого боку ескізу залишається поле завширшки 2 - 3 см для підшивання, у заголовку записують адресу та номер будинку.

5. Ескіз будинку виконується чіткими лініями, безмасштабно. В ескізі кресляться всі частини будинку відповідно до плану і в ході обміру проставляються їх розміри. У тих випадках, коли в ескізі неможливо відобразити всі частини будинку та чітко записати всі проміри, дозволяється збоку на чистому полі аркуша робити виноску і накреслити в більшому масштабі бажану частину плану і проставити необхідні розміри.

6. На багатоповерхові будинки ескіз складається окремо на кожен поверх.

7. Складання ескізів та планів захисної споруди здійснюється відповідно до вимог цієї Інструкції. Нанесенню підлягають усі основні та допоміжні приміщення, вентиляційні шахти та повітрозабори, а також захищені входи та виходи (в'їзди).

8. Усі цифри в ескізі слід проставляти перпендикулярно до стіни будинку (споруди) у двох напрямках, щоб можна було читати по горизонталі зліва направо, по вертикалі - знизу вгору.

9. Цифри та умовні позначення на ескізі наносяться чітким дрібним почерком, а у випадку необхідності з виносками на поля ескізу.

10. Після закінчення робіт необхідно перевірити відповідність зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку. Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок.

11. Щоб уникнути помилки, виконавець зобов'язаний провести контроль обмірів зовнішніх та внутрішніх стін та перегородок (у тому числі наскрізних промірів приміщень), після чого виправити показники на ескізі.

2. Складання планів поверхів

1. Плани поверхів будинку (наведено у додатку 1) складаються на основні будинки та будівлі на основі ескізів, виконаних згідно з вищевикладеними вимогами. На допоміжні (господарські) будівлі поверхові плани (журнали внутрішніх обмірів, експлікації приміщень) складаються за

бажанням замовника, при цьому застосовуються форми бланків такі ж як і для основних будівель, а площа приміщень відноситься до підсобної площі.

2. Для будинків, зведених за типовими проектами, виготовляються копії планів технічного, першого, типового поверхів та кожного наступного поверху з врахуванням змін, якщо вони мали місце; у цих копіях проставляють: лінійні розміри, нумерацію квартир (приміщень) та кімнат, а також площі внутрішніх приміщень.

3. Плани поверхів будинку складаються на креслярському аркуші встановленого формату. Найменший розмір формату - 210 x 297 мм.

4. Якщо план поверхів будинку не розміщується на аркуші найменшого формату (210 x 297 мм), останній збільшується до розмірів стандартного креслярського аркуша.

5. Плани поверхів будинку розміщуються на креслярському аркуші один під одним, починаючи з підвального.

6. Розміщувати план слід симетрично щодо країв креслярського аркуша. Сторона головного фасаду повинна бути розміщена внизу, паралельно до нижнього краю креслярського аркуша.

7. Відстань між накресленим планом і краями аркуша не повинна бути меншою 2 - 3 см. Плани поверхів будинку складаються в масштабі 1:100; 1:200.

8. Креслення плану поверхів будинку виконується за допомогою масштабної лінійки з міліметровими поділками або комп'ютера.

9. Складання плану поверхів будинку в масштабі 1:100 слід здійснювати з точністю до +0,5 мм.

10. Відповідно до ескізу на план поверху наносять (у зазначеному масштабі):

- 1) стіни і перегородки;
- 2) вікна і двері;
- 3) печі, кухонні грубки, газові плити;
- 4) сходи, ганки, балкони;
- 5) внутрішні виступи стін та перегородок;
- 6) зовнішні колони, пілястри та інші деталі, які виступають понад 10 см;
- 7) ніші в стінах, за винятком ніш, що призначені для приладів опалення;
- 8) арки та окремо розташовані стовпи і колони;
- 9) приямки, завантажувальні люки, лази підвалів;
- 10) котли центрального опалення та ін.

11. Санітарно-технічне та протипожежне обладнання (водопровідні крани, раковини, ванни, унітази тощо) наносять на план поверхів будинку за прив'язками ескізу, відповідно до встановлених умовних позначень.

12. Трубопроводи холодної та гарячої води, каналізації, центрального опалення, газу тощо, а також прилади центрального опалення на планах поверхів будинку не позначаються.

13. Складання плану поверхів будинку прямокутної форми здійснюють у такій послідовності:

- 1) креслять контури капітальних стін будинку та їх товщини;
- 2) креслять віконні та дверні прорізи в зовнішніх стінах;
- 3) креслять внутрішні капітальні стіни та перегородки;
- 4) креслять печі, внутрішні дверні та віконні прорізи і фрамуги;
- 5) креслять інші деталі будинку та прибудов.

14. План підвалу під невеликою частиною будинку можна креслити без

нанесення контуру всього будинку, розміщуючи його на аркуші навпроти відповідного плану поверху, під яким безпосередньо розташований підвал. При цьому необхідно показати найближчі до підвалу капітальні стіни (з прив'язкою).

15. Перед кресленням плану поверху необхідно перевірити проміри ескізу арифметично і переконатися, що проміри стін, виконані зовні, збігаються із сумою промірів, виконаних у середині будинку, з урахуванням товщини стін. Якщо розбіжностей немає, то накреслюється фасадна лінія і поруч з нею - внутрішня лінія стіни, виходячи з промірів, виконаних у кутових кімнатах.

16. Після цього послідовно наносяться капітальні стіни (з дотриманням діагональних промірів), з урахуванням контрольних промірів між капітальними стінами, і водночас перевіряється правильність розміщення їх на кресленні.

17. Креслення слід починати з плану першого поверху, залишивши вище місце для підвального поверху. Конфігурація накресленого будинку повинна точно відповідати конфігурації будинку в натурі. Після накреслення внутрішніх ліній капітальних стін кресляться перегородки, прорізи, сходи, опалювальні прилади (печі, каміни), вентиляційні канали (якщо вони влаштовані в стінах), ванни, унітази, раковини, вмивальники тощо згідно з прив'язками та встановленими умовними позначеннями.

18. Сходи, ніші, стінні шафи які за своїм розміром, так і за розміщенням наносяться на план у масштабі та згідно з умовними позначеннями.

19. Перегородки, обшивні з двох сторін, позначаються двома лініями; перегородки одношарової конструкції, а також виконані із щитів позначають

однією лінією. Перегородки не на повну висоту приміщень позначаються пунктирною лінією.

20. Після накреслення першого поверху виконуються креслення решти поверхів відповідно до розміщення капітальних стін першого поверху, який вважається контрольним.

21. Лінійні проміри з ескізу переносяться на плани паралельно до напрямку відповідних стін та перегородок. У допоміжних приміщеннях розміри наносяться таким чином, щоб не затемнювати креслення. Закриті веранди, галереї, тамбури, коридори обміряються всередині і кресляться на планах поверхів; відкриті веранди, галереї, балкони, лоджії, тераси позначаються на плані у вигляді контуру.

22. Якщо стіни мають виступи (обрізи) у профілі, то слід показувати пунктиром проекцію виступів (обрізів) з усіма горизонтальними розмірами.

23. Усі цифри на плані повинні мати однаковий шрифт та розмір і своєю нижньою частиною бути звернені до нижнього або до правого обрізу креслярського аркуша (дивлячись на креслення) і розміщені перпендикулярно до лінії проміру.

24. Літерування будинків на планах поверхів повинно відповідати літеруванню на схематичному плані земельної ділянки; номери приміщень позначаються дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику ставиться номер цього приміщення (кімнати), у знаменнику вказується його площа. При наявності вільного місця на поверховому плані допускається позначати приміщення наступним чином - дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику ставиться номер групи приміщень (квартири) і через тире - номер кімнати, у знаменнику вказується площа кімнати.

25. Допоміжні (спільного користування) приміщення будинку (сходові

клітини, ліфтові, бойлерні, тощо) та неопалювальні приміщення позначаються римськими цифрами.

26. На планах поверхів позначається висота приміщень (на планах тих приміщень, де були виконані ці проміри). За умов різної висоти приміщень висоти проставляють на плані кожного приміщення.

27. У разі змінної висоти приміщень проміри висот виконуються у найнижчій та найвищій частинах цих приміщень.

28. Збільшення або зменшення товщини стін для усунення розбіжностей не допускається.

29. На планах поверхів у приміщеннях площею більше 3,0 кв. м. проставляються розміри (довжина, ширина) у метрах з двома десятковими знаками.

30. План поверху, після його контролю та виправлення помилок, друкується, а накреслений олівцем - обводиться тушшю.

31. При технічній інвентаризації плани поверхів кресляться (друкуються) чорним кольором (товщина ліній вказана в альбомі умовних позначень).

32. На плані виконуються такі написи:

- 1) поверх;
- 2) площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком;
- 3) нумерація квартир та окремих приміщень.

33. Решта інформації заноситься у штампи, відмітки та інші форми (журнали, експлікації тощо).

34. Усі написи на планах виконуються чорним кольором встановленим креслярським шрифтом.

35. Завершений план поверху після перевірки та виправлення можливих помилок підписує контролер.

Розміри печей, ніш, арок, колон, виступів, дверей, сходів тощо на планах поверхів не проставляються. Поверхові плани на допоміжні (господарські) будівлі складаються за бажанням замовника.

V. Складання абрису та схематичного плану земельної ділянки

1. Складання абрису

1. Під час обмірювальних робіт на земельну ділянку складається абрис (наведено у додатку 1) з нанесенням усіх наявних будинків, допоміжних (господарських) будівель і споруд, меж та угідь, двору, саду, городу тощо.

2. В абрисі зазначається місцезнаходження (назва вулиці, номер будинку, тощо), дата зйомки, контролю та підпис виконавця.

3. В абрисі скорочено вказуються поверховість та призначення будинків, матеріал стін, літерування будинків і господарських будівель, найменування угідь.

4. Цифри та умовні позначки на абрисі робляться дрібним, чітким почерком, а в разі необхідності - з примітками на полях креслення.

5. Абриси складаються на земельні ділянки, які входять до складу кварталу (району), або на кожен земельну ділянку окремо. Першому віддається перевага.

6. Зняті контури ситуації наносяться на абрис у довільному масштабі.

Лінії викреслюються від руки.

7. У процесі виконання абрису застосовуються умовні знаки, прийняті для складання планів відповідних масштабів.

8. За потреби контури будинків та споруд забезпечуються пояснювальними написами. До об'єктів, призначення яких виконавцю невідоме, в абрисі дається короткий їх опис.

9. Для окремо розташованих захисних споруд (обвалованих, заглиблених) визначається максимальна висота обвалування (над спорудою та з боків) та на плані земельної ділянки вказуються межі обвалування.

10. Лінії, якими позначаються в абрисі межі земельних ділянок, прокреслюються виразніше або ж виділяються іншим способом (стрілками, подвійними лініями тощо).

11. Унесення поточних змін, перемальовування абрису, підчищення і нанесення одних цифр на інші забороняється.

12. Неправильні розміри в абрисі перекреслюються, а правильні розміри проставляються над ними.

13. Кожна земельна ділянка має межі, закриті (огорожі, мури, паркани тощо) і відкриті (канави, рови, вішки, межеві знаки тощо).

14. Всі межі земельної ділянки обміряються по всій довжині, а у випадку, коли межі забудовані і немає можливості цього зробити за звичайним порядком, необхідно виконувати додаткові проміри частин або вести обміри паралельно межам.

15. Обміри земельної ділянки виконуються по осьових лініях меж,

розташованих між ділянками та по зовнішній стороні огорож (за наявності), які виходять на вулиці, проїзди, майданчики тощо.

16. У випадку відсутності межевих знаків (відкритих меж), без яких важко встановити точно межі садибних ділянок, рекомендується керуватися усією сукупністю обставин, а також опитуванням власників обстежуваної ділянки та суміжних ділянок, визначаючи межі умовно (про що робиться відповідна примітка в абрисі).

2. Складання схематичного плану земельної ділянки

1. Складання схематичного плану земельної ділянки (наведено у додатку 1) полягає у:

- 1) обробці кутових та лінійних вимірів;
- 2) складанні (накладанні) плану за даними абрисів ;
- 3) коригуванні (контролі) складання (накладання);
- 4) підрахунку площ окремих земельних ділянок, кварталів;
- 5) друкуванні або накресленні плану тушшю;
- 6) знятті необхідних копій із складених схематичних планів.

2. На план земельної ділянки, наносяться такі показники з абрису:

- 1) по межах земельної ділянки проставляються лінійні розміри (без розмірних стрілок у середині промірних ліній);
- 2) зовнішні розміри будинків (проставляються поза їх контуром);
- 3) наносяться всі будинки з прибудовами, тамбурами, галереями, сходами, ганками, приямками та іншими деталями, господарські будівлі, а також: альтанки, криниці, паркани, замощення та різні угіддя;
- 4) підвали позначаються на плані пунктиром;
- 5) мезоніни та мансарди позначають дрібним пунктиром.

3. На плані земельної ділянки окремі частини будинків та прибудови до

них літерується відповідними буквами з цифровою позначкою:

- 1) основна частина будинку та житлові прибудови (кімнати) - великими літерами з відповідною цифровою позначкою;
- 2) прибудови допоміжного призначення до будинку та прибудови до допоміжних (господарських) будівель - малими літерами з відповідною цифровою позначкою.

Наприклад:

- «А¹» - основна частина житлового будинку; «А²»; «А³» - житлові прибудови;
«а⁴»; «а⁵» - прибудови допоміжного призначення (веранда, тамбур тощо);
«Б¹»; «В¹» - допоміжні (господарські) будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо);
«б⁰»; «б¹»; «в⁰»; «в¹» - прибудови до відповідних господарських будівель.

4. Під час проведення первинної технічної інвентаризації господарські будівлі літеруються слідом за основними. Паркани та огорожі нумеруються арабськими цифрами, тротуари та заощення - римськими.

5. У разі знесення будинку чи господарської будівлі, що мала присвоєну літеру, у подальшому така літера більше не присвоюється.

6. Підрахунок площі земельної ділянки здійснюється, як правило, за даними вимірів шляхом розбивки ділянки на нескладні геометричні фігури. За умов складної конфігурації ділянок підрахунок площ можна здійснювати планіметром.

7. Підрахунки площ земельних ділянок (у т. ч. забудованої частини, заощень, угідь тощо), виконані за формулами, заносяться в журнал розрахунку площі земельних ділянок (наведено у додатку 1).

8. Площі, зайняті накривками та ґратками для водостічних, водогінних, каналізаційних та інших колодязів, з площі заощень не вилучаються.

9. Після проведення польового контролю та усунення всіх недоліків складаються схематичні плани окремих земельних ділянок, а в разі необхідності - копії планшетів або кварталів.

10. На копіях планів земельних ділянок проставляються розміри будинків, меж, позначаються найменування угідь (город, сад, двір та ін.).

11. Підрахунок площ основ (забудов) (S) господарських будівель здійснюється шляхом множення лінійних промірів ширини на довжину будівлі по зовнішньому обміру із занесенням показників до журналу зовнішніх обмірів (наведеного у додатку 1) у графи 1, 2, 3, 6, 8, 9.

VI. Підрахунок площ об'єктів

1. Підрахунок площ приміщень будинків здійснюється в журналах внутрішніх обмірів (наведено у додатку 1). Під час підрахунків слід користуватися величинами, визначеними у процесі безпосередніх обмірів, підрахунки виконувати з точністю до одного десяткового знаку.

2. Площа приміщення підраховується за формулами що застосовуються для підрахунку площ геометричних фігур. Площа приміщень, які мають неправильну форму, підраховується за відповідними формулами, що застосовуються для підрахунку площ окремих геометричних фігур, на які умовно поділяють план приміщення неправильної форми.

3. Підрахунок площі приміщень будинку здійснюється за сумою площ приміщень його поверхів.

4. Площу приміщень будинків визначають за їх розмірами, вимірюваними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на рівні 1,10 м - 1,30 м від підлоги (без урахування плінтусів).

5. У разі коли зовнішня огорожувальна конструкція виконана у вигляді металевого каркасу з його застосуванням при підрахунку внутрішньої площі приміщень слід використовувати розміри цих приміщень виміряних до внутрішніх виступаючих конструкцій каркасу.

6. До загальної площі приміщень зараховується площа антресолей з висотою від підлоги антресолі до низу виступаючих конструкцій 1,60 м і більше.

7. Частина приміщень з висотою менше 1,60 м не враховується при визначенні площі цього приміщення, за винятком випадків передбачених цією інструкцією.

8. У випадках коли приміщення (з висотою більше 1,60 м) в результаті влаштування антресолі розділяється на частини кожна з яких має висоту меншу 1,60 м до загальної площі приміщення зараховується частина приміщення з більшою висотою.

9. Площа сходових кліток, у тому числі площі прорізів сходових кліток на останньому поверсі, ліфтових та інших шахт, включається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху.

10. У разі застосування гвинтової сходової клітки її площа (площа її горизонтальної проекції) розподіляється порівну між площами поверхів будинку.

11. Площі печей до загальної площі приміщень, у яких вони розташовані, не включаються.

12. Площа ніш у стінах, заглиблення яких складає більше 10 см, ширина не менше 100 см і висота від підлоги 1,8 м і більше (за винятком ніш для приладів опалення), включається в площу приміщення, у якому вони

розміщені.

13. Підрахунок площ квартир у житлових будинках і гуртожитках, побудованих або реконструйованих після 01 січня 2006 року, визначається з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

14. Загальну площу квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках), вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами:

- 1) для балконів і терас - 0,3;
- 2) для лоджій - 0,5;
- 3) для застаканих балконів - 0,8;
- 4) для веранд, застаканих лоджій і холодних комор - 1,0.

15. Площа зайнята внутрішньоквартирними сходами у багаторівневій квартирі не виключається з площі приміщень, у яких вони розташовані. Площа внутрішньоквартирних сходів до площі приміщень, у яких вони розташовані, не зараховуються.

16. Площа прорізів для внутрішньоквартирних сходів до площі приміщень та загальної площі квартири не включається.

У разі якщо внутрішньоквартирні сходи виконані у вигляді приміщення (огорожені стінами та перегородками) площа зазначеного приміщення зараховується до загальної площі квартири.

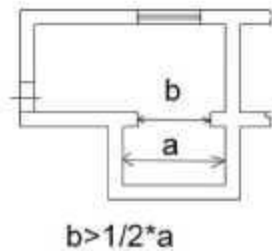
17. Площу підлоги між приміщеннями квартири в межах отворів без дверей (арок) слід зараховувати до загальної площі квартири при ширині отвору не менше 0,7 м і висоті не менше 1,9 м від рівня підлоги (при цьому площа підлоги, розташованої в межах отворів без дверей, між житловими приміщеннями розподіляється між ними порівну, а між житловими і

нежитловими приміщеннями зараховується до нежитлової площі, а в громадських та виробничих приміщеннях - до допоміжних).

18. Суміжні частини приміщень, з'єднані прорізами без дверей (арками) необхідно вважати одним приміщенням , якщо ширина прорізу між

ними більше половини розміру меншого приміщення по спільній стіні (за винятком коридорних шлюзів). Площа прорізу при цьому включається до площі приміщення.

Зразок такого приміщення:



19. Площі допоміжних приміщень будинку (сходових кліток, загальнобудинкових коридорів, холів тощо) до площі квартир не включаються. Площі квартирних шлюзів не включаються до житлової площі квартир.

20. Загальну площу приміщень гуртожитків і спеціалізованих житлових будинків для осіб похилого віку та інвалідів визначають як суму площ житлових кімнат, підсобних приміщень (у тому числі вбудованих шаф), приміщень громадського призначення, а також літніх приміщень із знижувальними коефіцієнтами, що застосовуються при визначенні загальної площі квартири.

21. Житлову площу будинків і гуртожитків визначають як суму площ житлових кімнат без урахування вбудованих шаф.

22. В однокімнатних квартирах та гуртожитках можуть влаштовуватись згідно з проектом кухні-ніші.

23. Кухня-ніша - приміщення (або його частина) без обідньої зони, що призначається для приготування їжі, обладнується електроплитою та забезпечується примусовою витяжною вентиляцією.

24. У разі реконструкції квартири з улаштуванням кухні-ніші зі знесенням стіни або перегородки між житловою кімнатою та кухнею до

ДОПОМІЖНОЇ ПЛОЩІ ВІДНОСИТЬСЯ 5 КВ. М.

25. Не допускається проводити ліквідацію стіни або перегородки між житловою кімнатою та кухнею в однокімнатних квартирах з газовими плитами. При проведенні технічної інвентаризації самостійно реконструйованої однокімнатної квартири з ліквідацією стіни або перегородки між житловою кімнатою та кухнею з газовою плитою житлова площа квартири не визначається, а вся площа відноситься до допоміжної (підсобної) площі.

26. При визначенні площі мансардного приміщення житлового будинку враховують площу цього приміщення з висотою похилої стелі не менше 1,5 м при нахилі 30° до горизонту; 1,1 м при 45° ; 0,5 м при 60° і більше. При проміжних значеннях висота визначається за інтерполяцією. Площу приміщення з меншою висотою враховують у загальній площі з коефіцієнтом 0,7, при цьому мінімальна висота стіни повинна бути 1,2 м при нахилі стелі 30° ; 0,8 м при нахилі від 45° до 60° ; не обмежується за нахилу 60° і більше.

27. Під час заповнення журналу підсумовується загальна площа квартир та будинку в цілому, підраховується кількість квартир (приміщень), житлових кімнат.

28. Загальну площу будинку квартирного типу та гуртожитків визначають як суму площ приміщень, а також площ балконів і лоджій із такими знижувальними коефіцієнтами:

- 1) для балконів і терас - 0,3;
- 2) для лоджій - 0,5;
- 3) для застелених балконів - 0,8;
- 4) для веранд, застелених лоджій і холодних комор - 1,0.

29. Площа горищ і технічних поверхів та технічних підвалів до площі будинку не включається.

30. Загальна площа будинку садибного типу, дачного та садового будинку, квартири у будинку садибного типу (житлового блоку) визначається як сума площ приміщень без урахування площ балконів, лоджій, терас, прибудованих альтанок (відкритих веранд), технічних підпілля, неопалювальних горищ і відкритих паркувальних місць з навісами. До загальної площі таких будинків включаються площі приміщень всіх поверхів, враховуючи мансардний, цокольний та підвальний.

31. При підрахунку загальної площі будинку садибного типу:

1) площа, яку займають піч або камін, у площу приміщень не включається.

2) площа технічних поверхів (технічного підпілля або підвалу висотою 1.9 м і менше), холодних (неопалювальних) горищ незалежно від висоти, в тому числі технічного горища у площу будинку не включається. Площа прибудованих ганків (портиків), не засипаних пустот під ганками, зовнішніх відкритих сходів та пандусів, відкритих та критих терас (мощення) у загальну площу будинку не включається;

3) холодні (неопалювальні) веранди враховуються з коефіцієнтом - 0.8;

4) площа підвалів, технічних приміщень висотою 1.9 - 2.4 м включаються з коефіцієнтом - 0,7. Площа підвалів висотою менше 1.9 м до площі будинку не включається.

32. Загальна площа приміщень громадського призначення, вбудованих у житлові будинки, або прибудованих до них підраховується окремо відповідно до Правил розрахунку загальної, корисної та розрахункової площі, будівельного об'єму, площі забудови та поверховості громадських будинків згідно з вимогами ДБН В.2.2-9-2009 «Громадські будинки та споруди. Основні положення».

33. Загальна площа громадського будинку визначається як сума площ усіх приміщень поверхів (включаючи технічні, мансардний, цокольний та

підвальні). Площа антресолей, переходів до інших будинків, зашкленних веранд, галерей і балконів залів для глядачів та інших залів уключається до загальної площі будинку. Площу багатосвітлових приміщень слід уключати до загальної площі будинку в межах тільки одного поверху.

34. Загальна площа приміщень у громадських будинках і спорудах, а також у приміщеннях громадського призначення, вбудованих чи вбудовано-прибудованих до будинків іншого призначення (у тому числі, житлових) повинна уключати площі лоджій, балконів, веранд, терас із знижувальними коефіцієнтами: для лоджій - 0,5; для балконів і терас - 0,3; для веранд - 1,0.

35. Площа горища (технічного горища), технічного підпілля, якщо висота від підлоги до низу конструкцій, що виступають, менше 1.9 м, портиків, ганків, зовнішніх відкритих сходів до загальної, корисної та розрахункової площі громадського будинку не уключається.

36. Площа зашкленних веранд, галерей та балконів у залах для глядачів уключається до загальної площі громадського будинку. Площа атриумів уключається до загальної площі тільки одного поверху.

37. Вітрини з експозиційними майданчиками глибиною від 1.2 м уключаються до площі торгових залів магазинів, у яких вони розташовані.

38. Площа забудови будинку визначається як площа горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку, уключаючи виступні частини. Площа під будинком, розташованим на стовпах, а також проїзди під будинком уключаються до площі забудови.

39. Загальна площа багатофункціональних будинків для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів) визначається як сума площ усіх поверхів (уключаючи технічні, мансардний, цокольний та підвальні). Площа антресолей, переходів до інших будинків, зашкленних

веранд, галерей і балконів залів для глядачів та інших залів уключається до загальної площі будинку.

40. Жила площа у будинках для тримання засуджених блочного, казарменого та камерного типу для засуджених визначається як сума площ всіх основних за функціональною ознакою приміщень.

41. Жила площа відділень лікувальних закладів, у будинках тримання засуджених, визначається як сума площ палат без урахування площ санітарних вузлів.

42. Жила площа камери в будинках для тримання засуджених та осіб, узятих під варту, визначається за розмірами, виміряними між опорядженими поверхнями стін та перегородок на рівні 1.10 - 1.30м від підлоги без урахування площі санітарного вузла.

VII. Підрахунок об'ємів об'єктів

1. Будівельний об'єм житлового будинку визначається сумою будівельних об'ємів вище позначки $\pm 0,000$ (надземна частина) та нижче цієї позначки (підземна частина).

2. Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначається в межах граничних поверхонь з включенням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначки рівня чистої підлоги кожної з частин будинку, без врахування архітектурних деталей (які

не збільшують загального об'єму будинку), підпільних каналів, портиків, терас, відкритих балконів, об'єму проїздів і простору під будинком на опорах, горищ, які використовуються з технічною метою.

3. Об'єм будинку визначається множенням його площі на висоту, причому висота будинку рахується від рівня спланованої поверхні землі (відмостки, тротуару) до верхньої лінії карниза. За наявності мансард - висотою будівлі вважається відстань від рівня спланованої поверхні землі (відмостки, тротуару) до підлоги мансарди (об'єм мансарди, мезоніну підраховується окремо). У разі розміщення будинку на рельєфі висота його надземної частини визначається за середнім показником промірів.

4. Якщо будинок складається з частин, які різко відрізняються одна від одної за окресленням, конфігурацією чи за їх конструктивним рішенням, то об'єм будинку слід підраховувати окремо за цими частинами.

5. Якщо об'єм будинку підраховується за його частинами, то стіна, що розділяє частини будинку, відноситься до тієї частини, в якій конструкція чи висота стін відповідає конструкції чи висоті стіни, що їх розділяє.

6. Прибудови одного і того самого призначення та з одного і того самого матеріалу, що й основний будинок, уключаються до основного об'єму будинку, прибудови, які не відповідають цим вимогам, обміряються і враховуються окремо та до основного об'єму будинку не включаються.

7. Об'єм підвалу визначається шляхом множення площі горизонтального перерізу будинку на рівні першого поверху вище цоколя будинку на висоту, проміряну від рівня чистої підлоги підвалу до рівня чистої підлоги першого поверху.

8. Об'єм мансард, мезонінів визначається множенням площ їх горизонтального перерізу по зовнішньому обводу стін на рівні підлоги на

висоту від підлоги мансарди (мезоніну) до верху засипки горіщного перекриття.

9. У разі криволінійного окреслення перекриття мансарди (мезоніну) приймається середня висота.

10. Еркери (закриті балкони) та переходи включаються в об'єм будинку.

11. Висота еркерів (закритих балконів) визначається як різниця висот від землі до верху перекриття еркера (або переходу) і до нижньої площини еркера (переходу).

12. Лоджії та ніші в зовнішніх стінах не вилучаються з об'єму будинку.

13. У процесі визначення будівельного об'єму житлових будинків і гуртожитків технічні поверхи (котельні, майстерні та інше) включаються в об'єм будинку.

14. Об'єми господарських будівель визначаються аналогічно до підрахунку об'ємів основних будинків.

15. Будівельний об'єм окремих частин житлового будинку (квартир, кімнат, жилих блоків, секцій, вбудованих нежитлових приміщень) визначається як добуток висоти поверху, що складається з висоти приміщень і товщини перекриття над поверхом, на якому знаходяться ці частини будинку, та площі окремих частин будинку в межах обмежувальних поверхонь по зовнішньому обводу зовнішніх стін та по осях внутрішніх обмежувальних стін.

16. Корисний об'єм квартири визначається як добуток загальної площі

квартири і висоти поверху.

VIII. Нумерація квартир (кімнат, жилих блоків, секцій у гуртожитках) та інших приміщень

1. На планах поверхів, складених під час технічної інвентаризації, потрібно проставляти номери квартир (кімнат).

2. Номери квартир (кімнат) повинні точно відповідати нумерації квартир (кімнат) на місцях.

3. На планах поверхів номери квартир (приміщень) проставляються таким чином:

1) для невеликих будинків (до трьох квартир) - на плані біля головного входу в квартиру проставляється її номер;

2) на планах поверхів будинків квартирного типу - на площадці сходової клітки біля вхідних дверей квартири.

4. Номери квартир (кімнат у гуртожитках, груп приміщень) обводяться кружком.

5. На планах поверхів проставляються номери всіх (житлових або основних та допоміжних) приміщень.

6. Нумерація вбудованих (прибудованих) нежитлових приміщень (груп нежитлових приміщень) здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир.

7. Нумерація житлових і допоміжних приміщень виконується арабськими цифрами окремо по кожній квартирі (групі нежитлових приміщень) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу.

Нумерація сходових кліток та інших допоміжних приміщень спільного загальнобудинкового користування та неопалювальних приміщень позначається римськими цифрами.

8. Рекомендується нумерацію приміщень у багатоповерхових громадських будинках, установлювати відповідно до номера поверху (перший поверх - 101, 102, ..., другий - 201, 202, ... і т. д.).

ІХ. Визначення вартості об'єктів

1. Визначення вартості заміщення чи відтворення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд під час оцінки об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі садибного типу, що належать на праві власності фізичним та юридичним особам у міській і сільській місцевостях України, проводиться відповідно до Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва, затвердженого наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23 грудня 2004 року № 2929/227 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 січня 2005 року за № 54/10334. Додатком до цього Порядку є Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд (далі - Збірник).

2. Оцінці підлягають: малоповерхові (до 4 поверхів) житлові, дачні і літні садові будинки з усіма надбудовами і прибудовами; господарсько-побутові будівлі (сараї, гаражі, літні кухні, теплиці, погребі, убиральні та ін.); споруди (огороження, ворота, хвіртки, дворові покриття, підпірні стінки, колодязі, ганки та ін.), а також окремі елементи будівель.

3. Вартість заміщення (відтворення) малоповерхових житлових

будинків, будівель і споруд на дату оцінки визначається шляхом використання укрупнених показників вартості відтворення відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику.

4. Обстеження будинків проводиться в такій послідовності:

1) детальний зовнішній та внутрішній огляд будинків, визначення технічного стану і відсоток зносу їх основних конструктивних елементів: фундаментів, стін, покрівель, міжповерхового перекриття, підлоги тощо;

2) встановлення року побудови об'єкта;

встановлення дати проведення капітальних і відновлювальних ремонтів (за останні роки).

5. Визначення інвентаризаційної вартості малоповерхових житлових будинків, будівель та споруд проводиться із складанням оцінювальних актів будинку та оцінювального акта господарських будівель та споруди (наведено у додатку 1) до Інструкції в такій послідовності:

1) розраховується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки (земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд) на основі показників відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику;

2) коригується вартість заміщення (відтворення) об'єктів оцінки шляхом застосування коефіцієнтів, що враховують їх функціональне й економічне знецінення в залежності від періодів уведення об'єктів в експлуатацію, наведених у таблиці Збірника;

3) розраховується фізичний знос (знецінення) об'єктів оцінки;

4) визначається інвентаризаційна вартість об'єктів оцінки з врахуванням фізичного зносу в скоригованій на дату оцінки згідно з пунктом «б» вартості заміщення (відтворення) цих об'єктів.

6. У разі, якщо неможливо підібрати об'єкти-аналоги серед наведених у Збірнику, а також при відсутності поправочних коефіцієнтів на окремі конструктивні елементи та види робіт або при відсутності їх вартісних показників у розділі «Усереднені показники вартості відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру» Збірника, вартість об'єкта оцінки чи окремих конструктивних елементів та видів робіт визначається шляхом складання кошторисів.

7. Інвентаризаційна вартість за станом на дату проведення інвентаризаційних робіт визначається з урахуванням фізичного зносу об'єктів нерухомого майна та коригується на індекс зміни вартості будівельних робіт і відображається у всіх відповідних формах та довідках, що надаються замовникам.

8. На захисні споруди, які розташовані окремо або вбудовані у будівлі громадського чи виробничого призначення, а також на будівлі громадського та виробничого призначення вказується балансова вартість.

9. У разі відсутності відомостей про балансову вартість об'єктів нежитлового фонду інвентаризаційна вартість може визначатися відповідно до «Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений» №№ 1 - 37 із застосуванням діючих індексів.

10. При проведенні технічної інвентаризації визначення інвентаризаційної вартості об'єктів нерухомого майна виконується за бажанням замовника.

Х. Поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи

1. У випадку коли технічні показники об'єкта (планування, його склад тощо) змінились або за бажанням замовника виконуються поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи. Ці роботи виконуються в присутності замовника та завершуються його підписом в абрисі та ескізі.

2. Матеріали конструктивних елементів та рік побудови будинків, допоміжних (господарських) будівель і споруд вказує замовник, що відображається в абрисі (ескізі).

3. Результати обстеження вносяться у відповідні форми-бланки (наведено у додатку 1) із записом дати та прізвища виконавця робіт.

XI. Порядок унесення поточних змін до інвентаризаційних документів

1. Внесення змін до інвентаризаційних справ проводиться Суб'єктом зберігання.

2. Всі виправлення, доповнення в технічних паспортах скріплюються підписом керівника та печаткою Суб'єкта зберігання і мають відповідати матеріалам технічної інвентаризації, які зберігаються у Суб'єкта зберігання.

3. При наявності змін у складі, плануванні та технічному стані об'єкта виготовляється новий технічний паспорт.

4. Матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться).

5. Усі матеріали мають бути пронумеровані за порядком їх розміщення в інвентаризаційній справі та внесені до опису інвентаризаційної справи (наведено у додатку 1).

6. Зміни у земельних ділянках, основних будинках, допоміжних (господарських) будівлях і спорудах установлюються шляхом зіставлення даних, відображених у існуючих планах та описах, з дійсним станом об'єктів при безпосередньому обстеженні на місці.

7. Виявлені зміни заносяться в нові абриси і ескізи з наступним виготовленням нових планових та текстових матеріалів (інвентаризаційні плани, журнали, експлікації, тощо).

8. Заміна інвентаризаційних планів і текстових матеріалів на нові виконується також у разі їх значної зношеності та забруднення.

9. Зняття копій з інвентаризаційних матеріалів, а також різного роду вибірки та виписки з них, обробка безпосередньо працівниками інших установ та організацій, а також приватними особами не дозволяється, всі ці роботи виконує лише працівник Суб'єкта зберігання.

ХІІ. Контроль за якістю виконання робіт

1. Контроль за якістю виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів здійснюється контролером, призначеним керівництвом суб'єкта господарювання, який пройшов професійну атестацію та отримав кваліфікаційний сертифікат відповідального виконавця окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури.

2. Під час контролю робіт на місці контролером перевіряється правильність та повнота зйомки плану земельної ділянки, достатність і точність допоміжних промірів (до 50 % промірів на будинках і спорудах та до 25 % промірів на земельних ділянках).

3. Під час камерального контролю перевіряється правильність накладання схематичного плану земельної ділянки, дотримання масштабу, умовних позначень, загального оформлення плану, наявність всіх потрібних розмірів, написів та підписів, відповідність літерування будинків, господарських будівель та споруд у плані та літерування їх у раніше складених інвентаризаційних матеріалах правильність формул та обчислення площ у журналах зовнішніх обмірів та правильність складення експлікації до схематичного плану земельної ділянки.

4. Виявлені у процесі контролю помилки, пропуски та неточності мають бути відображені в акті польового та камерального контролю (наведено у додатку 1). Без акта перевірки виконані роботи до оплати не приймаються.

5. Під час контролю інвентаризаційних робіт необхідно виконати і перевірити:

- 1) точність зовнішніх промірів і даних відліків по прорізах (вікон і дверей);
- 2) точність лінійних промірів у середині приміщень, наскрізних промірів, товщину стін та перегородок; повноту (достатність) допоміжних промірів (діагоналей) у приміщеннях зі складною конфігурацією;
- 3) оформлення ескізів та журналів підрахунків (підписи, дата виконання робіт та інше);
- 4) зіставлення контурів окремих поверхів для перевірки правильності конфігурації та розміщення капітальних стін;
- 5) правильність нумерації приміщень, частин приміщень та меж квартир.

6. Виявлені під час контролю помилки позначаються кольоровим олівцем (ручкою тощо). Узяті контролером приклади, що збігаються з

розмірами, визначеними виконавцем, обов'язково підкреслюються або обводяться кольоровим олівцем (ручкою тощо).

7. Справи з великою кількістю грубих помилок бракуються, робота не оплачується.

8. Під час контролю графічних робіт перевіряють:

1) зіставлення плану поверху з ескізом;
2) зіставлення плану першого поверху (контрольного) з планами розташування, зовнішніх та внутрішніх капітальних стін, віконних прорізів, сходів, опалювальних приладів, вентиляційних коробів у наступних поверхах (у т. ч. у підвальному);

3) масштаб плану та правильність розташування стін першого поверху на основі діагоналей в ескізі та контрольних промірів між капітальними стінами;

5) правильність нанесення цифр, позначення «розділки» біля печей, висот по поверхах, підписів, відповідності плану прийнятим умовним позначенням.

9. Графічна помилка накладання планів (у масштабі 1:200) не повинна бути більшою 0,5 мм.

10. У процесі контролю обчислювальних робіт урахується і перевіряється:

1) правильність застосування формул, підрахунків, позначення приміщень тощо;

2) правильність заповнення журналу підрахунків та підсумків по квартирах, поверхах, будинках (спорудах) загалом та правильність рознесення площ по приміщеннях (згідно з їх призначенням).

11. Справи з помилками повертаються для переробки та виправлень.

12. Проконтрольовані справи підписуються особою, яка здійснює контроль, на справах ставиться дата проведення контролю.

13. Перевірені та належно оформлені справи передаються керівництву суб'єкта господарювання для затвердження.

Заступник директора Департаменту

В.В. Токаренко

* * *

**Аналіз регуляторного впливу до проекту наказу
Міністерства регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
«Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної
інвентаризації об'єктів нерухомого майна»**

1. Визначення проблеми

Проект наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (далі - проект акта) розроблено Мінрегіоном відповідно до абзацу п'ятого підпункту 1 пункту 3 Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 з метою удосконалення механізму проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та реалізації права фізичних і юридичних осіб на їх одержання.

Аналіз проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2013 - 2016 роках показує, що Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрована у Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 582/5773 (далі - Інструкція) потребує детального перегляду.

Зокрема, пунктом 1.5 Інструкції визначено, що інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта. Проте через відсутність порядку передачі інвентаризаційних справ органи державної реєстрації прав справи органи державної реєстрації не приймають. Тому на сьогодні інвентаризаційні справи зберігаються у суб'єктів господарювання, що не дозволяє органам місцевого самоврядування контролювати наявність та технічний стан

об'єктів нерухомого майна, надає можливість для виготовлення подвійних інвентаризаційних справ та технічних паспортів на об'єкти нерухомості, не дозволяє якісно збирати статистичну звітність про житловий фонд.

В Інструкції не визначено порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оформлення технічного паспорта на такий об'єкт та не врегульовано питання проведення технічної інвентаризації квартир, які утворилися в результаті поділу будинків садибного типу, як на окремі об'єкти нерухомого майна.

При цьому, Інструкцією не враховано особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів Державної пенітенціарної служби України.

Порушене питання зачіпає інтереси всіх верств суспільства, основними групами (підгрупи), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	Так	—
Держава	Так	—
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	Так	

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів оскільки необхідно встановити єдиний підхід та правила проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

2. Цілі державного регулювання

Основними цілями державного регулювання є вдосконалення Інструкції шляхом:

врегулювання питання зберігання інвентаризаційних справ та видачі матеріалів інвентаризації суб'єктам господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (далі - суб'єкти господарювання) незалежно від форми власності для проведення поточної

технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, підвищення якості здійснення технічної інвентаризації за рахунок створення прозорої конкуренції між суб'єктами господарювання;

врегулювання питань щодо проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна підвищеної небезпеки та режимних об'єктів з урахуванням вимог законів України «Про державну таємницю», «Про об'єкти підвищеної небезпеки» та Порядку організації та забезпечення режиму секретності в державних органах, органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах і організаціях, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 грудня 2013 року № 939;

врегулювання питань проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва, об'єктів, які утворилися в результаті поділу та об'єктів Державної пенітенціарної служби України.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення визначених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	містить положення, що не врегульовані чинним законодавством та державними будівельними нормами
Прийняття проекту акта	забезпечує досягнення цілей державного регулювання, забезпечує вдосконалення Інструкції; стимулюватиме зростання підприємницької активності у сфері означених послуг

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети
Прийняття проекту акта	Реалізація державної політики у сфері технічної інвентаризації об'єктів	Відсутні

	нерухомого майна. Удосконалення нормативно-правової бази. Створення умов для запобігання зловживанням під час проведення технічної інвентаризації.	
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Відсутні
Прийняття проекту акта	Підвищення рівня якості надання послуг з інвентаризації об'єктів нерухомого майна за рахунок створення правових підстав для роботи суб'єктів господарювання; упорядковує відносини між державним органом та суб'єктами господарювання з питань надання послуг з технічної інвентаризації	Відсутні

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	42	170	23	0	235
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	17,9	72,3	9,8	0	100

В таблиці наведено кількість комунальних або приватних БТІ, які працюють за тарифами встановленими ОДА відповідно до ПКМУ № 1548.

Крім того, дія цієї постанови поширюється на приватних суб'єктів господарювання, які отримали сертифікат в Мінрегіоні, яких налічується більше 1500 і які не виконують вимоги ПКМУ № 1548.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства та не забезпечує досягнення поставленої мети
Прийняття проекту акта	Підвищення рівня якості надання послуг з інвентаризації об'єктів нерухомого майна за рахунок створення правових підстав для роботи суб'єктів господарювання; упорядкування відносини між державним органом та суб'єктами господарювання з питань надання послуг з технічної інвентаризації	Відсутні

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Прийняття проекту акта	4	Забезпечить вдосконалення механізму проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та реалізації права фізичних і юридичних осіб на їх одержання.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати для	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема

	суб'єктів господарювання відсутні	держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні	продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети
Прийняття проекту акта	У разі прийняття проекту акта вигода заключатиметься: для держави в реалізації державної політики у сфері технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Удосконаленні нормативно-правової бази. Створенні умов для запобігання зловживанням під час проведення технічної інвентаризації для громадян в підвищенні рівня якості надання послуг з інвентаризації об'єктів нерухомого майна за рахунок створення правових підстав для роботи суб'єктів господарювання	У разі прийняття регуляторного акта, держава не нестиме ніяких матеріальних та інших витрат	У разі прийняття регуляторного акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не забезпечується досягнення цілі щодо врегулювання питання підвищення якості здійснення технічної інвентаризації за рахунок створення прозорої конкуренції між суб'єктами господарювання	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні.
Прийняття проекту акта	Забезпечить створення умов для запобігання зловживанням під час проведення технічної інвентаризації. Підвищення рівня якості надання послуг з інвентаризації об'єктів нерухомого майна за рахунок створення правових підстав для роботи суб'єктів господарювання	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього акта, щодо запроваджених новел, істотна відмінність регулювання, що пропонується з існуючим регулюванням.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Проектом акта передбачено викласти Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації у новій редакції у зв'язку з чисельними змінами та доповненнями з метою удосконалення системи технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Реалізація проекту акта не потребує додаткових фінансових витрат з боку державних органів та, відповідно, додаткових видатків бюджету.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта є необмеженим.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Виходячи з цілей державного регулювання, визначених у розділі II аналізу регуляторного впливу, для відстеження результативності дії регуляторного акту обрано такі показники:

розмір надходжень до державного та місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта - не прогнозується;

розмір коштів і час, що витрачатимуться суб'єктами господарювання, пов'язаними з виконанням вимог акта - низький;

кількість суб'єктів господарювання на яких поширюватиметься дія акта.

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень регуляторного акта - вище середнього, проект акта

розміщено на офіційному веб-сайті Мінрегіону.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Базове відстеження результативності здійснюватиметься після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього регуляторного акта.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років після набрання ним чинності.

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюватиметься один раз на три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акту буде здійснюватися за допомогою статистичного методу, виконавцем якого є Мінрегіон.

**Перший заступник Міністра
регіонального розвитку, будівництва
та житлово-комунального
господарства України**

В.А. Негода

* * *

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»

1. Обґрунтування необхідності прийняття акта

Проект наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (далі - проект наказу) розроблено Мінрегіоном відповідно до абзацу п'ятого підпункту 1 пункту 3 Положення про Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30 квітня 2014 року № 197 з метою удосконалення механізму проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та реалізації права фізичних і юридичних осіб на їх одержання.

Аналіз проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2013 - 2016 роках показує, що Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Держбуду України від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрована у Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за №582/5773 (далі - Інструкція) потребує детального перегляду.

Зокрема, пунктом 1.5 Інструкції визначено, що інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта. Проте через відсутність порядку передачі інвентаризаційних справ органи державної реєстрації прав справи органи державної реєстрації не приймають. Тому на сьогодні інвентаризаційні справи зберігаються у суб'єктів господарювання, що не дозволяє органам місцевого

самоврядування контролювати наявність та технічний стан об'єктів нерухомого майна, надає можливість для виготовлення подвійних інвентаризаційних справ та технічних паспортів на об'єкти нерухомості, не дозволяє якісно збирати статистичну звітність про житловий фонд.

В Інструкції не визначено порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оформлення технічного паспорта на такий об'єкт та не врегульовано питання проведення технічної інвентаризації та складанні технічних паспортів на квартири, які утворилися в результаті поділу будинків садибного типу, як на окремі об'єкти нерухомого майна.

При цьому, Інструкцією не враховано особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів Державної пенітенціарної служби України.

2. Мета і шляхи її досягнення

Метою проекту наказу є вдосконалення Інструкції шляхом:

врегулювання питання зберігання інвентаризаційних справ та видачі матеріалів інвентаризації суб'єктам господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна (далі - суб'єкти господарювання) незалежно від форми власності для проведення поточної технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, підвищення якості здійснення технічної інвентаризації за рахунок створення прозорої конкуренції між суб'єктами господарювання;

врегулювання питань щодо проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна підвищеної небезпеки та режимних об'єктів з урахуванням вимог законів України «Про державну таємницю», «Про об'єкти підвищеної небезпеки»;

врегулювання питань проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва, об'єктів, які утворилися в результаті поділу та об'єктів Державної пенітенціарної служби України.

3. Правові аспекти

В даній сфері правового регулювання діють такі нормативно-правові акти:

Конституцією України;

Цивільним кодексом України;

Земельний кодекс України;

Житловий кодекс УРСР;

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»;

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»;

ДБН В. 1.17-2002 «Пожежна безпека об'єктів будівництва»;

ДБН В.2.3-15:2007 «Автостоянки і гаражі для легкових автомобілів»;

ДБН В.2.2-17:2006 «Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення»;

ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення».

4. Фінансово-економічне обґрунтування

Реалізація проекту наказу не потребує додаткових матеріальних та інших витрат.

5. Позиція заінтересованих органів

Проект наказу потребує погодження із Міністерством економічного розвитку і торгівлі України, Державною регуляторною службою України, Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру,

Державною архітектурно-будівельною інспекцією, Фондом державного майна України, Державною кримінально-виконавчою службою та підлягає державній реєстрації в Міністерстві юстиції України.

6. Регіональний аспект

Проект наказу потребує погодження із Всеукраїнською асоціацією органів місцевого самоврядування «Асоціація міст України»

6¹. Запобігання дискримінації

У проекті наказу відсутні положення, які містять ознаки дискримінації. Громадська антидискримінаційна експертиза не проводилася.

7. Запобігання корупції

Проект наказу не передбачає правил або процедур, які можуть містити ризики вчинення корупційних правопорушень. Громадська антикорупційна експертиза не проводилася.

8. Громадське обговорення

Проект наказу розміщено на офіційному веб-сайті Мінрегіону.

9. Позиція соціальних партнерів

Проект наказу не стосується соціально-трудової сфери.

10. Оцінка регуляторного впливу

Проект наказу є регуляторним актом та відповідає принципам державної регуляторної політики.

10¹. Вплив реалізації акта на ринок праці

Реалізація положень проекту наказу не вплине на ринок праці.

11. Прогноз результатів

Реалізація положень проекту наказу дозволить удосконалити порядок та методику проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, підвищити якість надання зазначених послуг, а також зменшити витрати часу фізичних та юридичних осіб - власників таких об'єктів, пов'язані із здійсненням їх технічної інвентаризації.

**Перший заступник Міністра регіонального
розвитку, будівництва та житлово-
комунального господарства України**

В. А. Негода

_____ 2017 р.