

Тема 4. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1. Інвентаризація будівель та споруд.
 - 1) Загальні положення.
 - 2) Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації.
 - 3) Організація та порядок виконання робіт.
 - 4) Складання графічних матеріалів.
 - 5) Підрахунок площ.
 - 6) Внесення поточних змін до інвентаризаційних документів.

1) Загальні положення

- ▣ **Правові засади, порядок та методику** проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомості визначає **«Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»**, яка затверджена наказом Держбуду від 24.05.2001 N 127.

1) Загальні положення

▣ Мета інвентаризації:

- визначення **фактичної** площі та об'єму об'єктів нерухомості;
- обстеження та оцінки **технічного стану** наявних об'єктів;
- установлення **вартості** об'єктів.

1) Загальні положення

▣ Технічна інвентаризація проводиться у випадках:

- перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у т.ч. після реконструкції та капітального ремонту;
- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 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.

В інших випадках – за бажанням замовника.

1) Загальні положення

- Технічну інвентаризацію виконують **суб'єкти господарювання**, у складі яких працює **один або більше** відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), які пройшли професійну атестацію у Мінрегіонбуді України та отримали **кваліфікаційний сертифікат**.

1) Загальні положення

- На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються **інвентаризаційні справи та технічні паспорти**, які скріплюються
 - підписом керівника та печаткою суб'єкта господарювання,
 - підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката та його печаткою.

1) Загальні положення

- 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.

1) Загальні положення

- Для проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомості замовниками **укладаються договори**, якими за домовленістю сторін визначаються:
 - терміни виконання робіт;
 - розмір та порядок оплати робіт.

2) Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

Підлягають технічній інвентаризації:

- багатоквартирні житлові будинки, гуртожитки;
- одноквартирні (садибні) житлові будинки;
- багатофункціональні будинки і комплекси;
- будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;

2) Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

Підлягають технічній інвентаризації:

- господарські будівлі (сараї, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні тощо);
- господарські споруди (колодязі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо);
- садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських);
- захисні споруди цивільного захисту (цивільної оборони).

2) Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

Підлягають технічній інвентаризації

як квартирні житлові будинки та гуртожитки загалом, так і їх основні елементи:

- секції;
- поверхи (надземні, цокольні, підвальні, технічні, мансардні);
- сходово-ліфтові вузли;
- квартири (групи квартир);
- квартири в одноквартирних (садибних) житлових будинках;
- кімнати, житлові осередки, секції у гуртожитках.

3) Організація та порядок виконання робіт

Загальні вимоги

- ❖ Технічній інвентаризації підлягають об'єкти **всіх форм власності**, розташовані на земельних ділянках (за окремими поштовими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самочинно.
- ❖ Під час інвентаризації повинні бути обстежені **основні конструктивні елементи** будинків.
- ❖ У процесі обстеження та оцінки технічного стану конструкцій визначається технічний знос будинків (окремих елементів). Результати заносяться у відповідну таблицю, яка підписується виконавцем робіт.

3) Організація та порядок виконання робіт

Загальні вимоги

- ❖ Роботи з інвентаризації всіх об'єктів повинні здійснюватися на замовлення та **у присутності замовника**, з обов'язковим підписанням ним документів. Визначення **вартості** об'єктів виконується **за бажанням** замовника.
- ❖ Під час виконання технічної інвентаризації необхідно дотримуватися такої черговості робіт:
 - вивчення документів, що стосуються інвентаризації;
 - виконання обстеження, обмірів, складання схематичних креслень земельних ділянок, будинків, допоміжних будівель та споруд.
- ❖ **На кожний об'єкт заводиться окрема інвентаризаційна справа** і запроваджується літерування та нумерація будинків, допоміжних будівель та споруд.

Опрацювати самостійно:

Порядок проведення обмірювальних робіт

Складання графічних матеріалів

Підрахунок площ

6) Внесення поточних змін до інвентаризаційних документів

- Зміни в об'єктах нерухомості установлюються при безпосередньому обстеженні їх на місці.
- У разі виявлення змін щодо складу, технічного стану, власників будинків тощо, суб'єкти господарювання вносять до інвентаризаційних документів відповідні виправлення та доповнення.
- Виявлені зміни заносяться в нові абриси і ескізи з наступним перенесенням в інвентаризаційні плани, журнали, описи, картки і експлікації.
- При наявності змін технічний паспорт замінюється на новий.
- Матеріал має бути сконцентований в одній інвентаризаційній справі.

6) Внесення поточних змін до інвентаризаційних документів

- ▶ На планах виправлення здійснюються шляхом закреслення старих контурів та нанесенням нових. За наявності значної кількості виправлень плани креслять знову. Виправлення роблять червоним кольором.
- ▶ За наявності великої кількості виправлень, документи переробляються повністю.
- ▶ Заміна інвентаризаційних планів і текстових матеріалів на нові виконується також у разі їх значної зношеності та забруднення.
- ▶ До роботи з інвентаризаційними матеріалами допускається лише працівник суб'єкта господарювання.
- ▶ До технічного паспорта вносяться відомості щодо змін власника з відповідною відміткою та засвідченням печаткою.