

Г.Б. Нестеренко, канд. екон. наук, доцент
Львівський національний аграрний університет

ОСОБЛИВОСТІ ФОРМУВАННЯ ТА ЗБЕРІГАННЯ ДАНИХ ОТРИМАНИХ У ХОДІ ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Аналіз проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2013–2016 рр. показує, що не тільки чинна Інструкція потребує детального перегляду та логічного вдосконалення відповідно до вимог часу, але також необхідно доопрацювати та прийняти Закон України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна»

Ключові слова: *технічна інвентаризація об'єктів нерухомості, місцеве самоврядування, інвентаризаційна справа, бюро технічної інвентаризації.*

Постановка проблеми. На ринку робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна працюють не лише комунальні підприємства – бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ), а й інші суб'єкти господарювання, які у своїй діяльності керуються Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації [1]. Станом на сьогодні, ця Інструкція – це єдиний нормативно-правовий документ для проведення технічної інвентаризації нерухомого майна в Україні, в якому чітко прописано, що на кожний об'єкт нерухомого майна заводиться інвентарна справа та проводиться первинна інвентаризація. Дослідити особливості формування та зберігання даних отриманих у ході виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомості в Україні та її нормативно-правову базу є метою нашого дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В кінці березня Міністерство регіонального розвитку та будівництва України (далі – Мінрегіон) розпочало громадське обговорення доопрацьованого проекту Наказу Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 р. №127), яким запропоновано викласти зазначену Інструкцію у новій редакції.

У Пояснювальній записці до проекту Наказу зазначається, що аналіз проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2013–2016 рр. показує, що чинна Інструкція потребує детального перегляду.

Серед причин для перегляду автори називають, зокрема:

- ✓ відсутність порядку передачі інвентаризаційних справ органам державної реєстрації прав;
- ✓ відсутність порядку проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оформлення технічного паспорта на такий об'єкт;
- ✓ не урегульованість питання проведення технічної інвентаризації та складання технічних паспортів на квартири, які утворилися в результаті поділу будинків садибного типу, як на окремі об'єкти нерухомого майна;
- ✓ не врахування особливостей проведення технічної інвентаризації об'єктів Державної пенітенціарної служби України.

Метою називають підвищення якості здійснення технічної інвентаризації за рахунок створення прозорої конкуренції між суб'єктами господарювання, та прогнозують, що реалізація положень проекту Наказу дозволить удосконалити порядок та методик проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, підвищити якість надання зазначених послуг, а також зменшити витрати часу власників таких об'єктів, пов'язані із здійсненням їх технічної інвентаризації.

Разом із тим, аналіз запропонованої редакції Інструкції показує, що після набрання нею чинності, строки проведення технічної інвентаризації та її вартість зростуть, у зв'язку з новими додатковими процедурами [2].

Поруч з цим, як свідчить практика, більшість проблем, про які йдеться у пояснювальній записці та які виникають під час проведення технічної інвентаризації тих чи інших об'єктів нерухомого майна, успішно вирішуються в межах положень чинної Інструкції.

Формулювання цілей статті. На сьогодні існування проблем на ринку робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна зумовлене законодавчими змінами, які протягом 2012 року відбулися в системі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та учасників ринку робіт із технічної інвентаризації і полягають у відсутності однакового підходу в регулюванні діяльності всіх учасників ринку робіт з технічної інвентаризації – комунальних та приватних суб'єктів господарювання, а саме комунальних бюро технічної інвентаризації та суб'єктів господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури [3].

Вивчити правила формування та зберігання даних отриманих у ході виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомості та їх наслідки для громадян, органів місцевого самоврядування та держави ми намагатимемося в цій роботі.

Виклад основного матеріалу. За логікою речей, конкуренція на ринку має вилитися для споживачів у підвищення якості обслуговування та зниження його вартості. Але чи є так? БТІ-спільнота малює перспективи у темних тонах –

послуги дорожчі у новостворених суб'єктів технічної інвентаризації, у системі з часом пануватиме хаос, що призведе до масового руйнування будівель.

Крім того, до 1 січня 2013 р. БТІ зобов'язані були передати інвентарні справи до архівів «Укрдержреєстру», через що, мовляв, приватні структури працюватимуть наосліп – через відсутність «бази порівняння» вони не зможуть встановити, чи відбувалися якісь зміни в об'єктах нерухомості. А це вже простір для зловживань. «Більш як 60 % нерухомості – з великим відсотком зносу. Коли будинки почнуть сипатися на голови перехожих, запізно буде виправдовуватися, – констатує Д. Павленко. – Вилучення функцій обліку нерухомого майна у місцевої влади свідчить про бажання зацікавлених осіб обнулити дані щодо нерухомості, узаконивши існуючі самочинні будівлі» [4].

29 березня 2018 р. Мінрегіон оприлюднив оновлений проект Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Документ має прийти на зміну чинній нині Інструкції в редакції 2001 року, яку в міністерстві вважають такою, що потребує суттєвого перегляду.

Обґрунтовуючи поліпшення діючої процедури інвентаризації, автори проекту в першу чергу говорять про підвищення якості та прискорення такої послуги. Однак нова редакція Інструкції покликана також спростити для органів влади контроль наявності та технічного стану об'єктів нерухомості, збір статистичної звітності і протидію зловживанням власників нерухомості [5].

Так, зараз інвентаризаційні справи формуються і ведуться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час їх існування і повинні зберігатися в органі державної реєстрації за місцезнаходженням таких об'єктів. Однак через відсутність порядку передачі інвентаризаційних справ органи держреєстрації їх не приймають. Тому зараз інвентаризаційні справи зберігаються у власників нерухомості. Це не тільки не дозволяє контролювати наявність і технічний стан об'єктів нерухомого майна, а й дає можливість робити подвійні інвентаризаційні справи і техпаспорти.

Крім цього, в чинній інструкції не визначений порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва та оформлення технічних паспортів на них. Залишається неврегульованим і питання проведення технічної інвентаризації і складання технічних паспортів на квартири, утворені в результаті поділу будинків садибного типу на окремі об'єкти нерухомості.

Крім вирішення зазначених проблем проект оновленої інструкції містить регулювання:

- ✓ обміну інформацією та матеріалами техінвентаризації між суб'єктами господарювання (це важливо для створення прозорої конкуренції);
- ✓ проведення техінвентаризації об'єктів нерухомості підвищеної небезпеки та режимних об'єктів.

Члени комітету з питань підприємництва у сфері житлового та

комунального господарства при Торгово-промисловій палаті України провели VI засідання, у ході якого обговорили проблемні питання галузі, зокрема розглянули проект наказу Мінрегіону «Про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» та заслухавши й обговоривши інформацію, члени комітету домовились направити звернення на ім'я віце-прем'єр-міністра – міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства Геннадія Зубка, в якому просять [6]:

- ✓ не приймати зміни до Інструкції в редакції, опублікованій на сайті Мінрегіону від 10.08.2017 р. та 27.12.2017 р.;
- ✓ розробити та затвердити єдиний для всіх учасників ринку робіт із технічної інвентаризації порядок ведення архівних матеріалів технічної інвентаризації й інвентаризаційних справ;
- ✓ розробити та затвердити порядок доступу виконавців робіт до матеріалів технічної інвентаризації й інвентаризаційних справ і забезпечити можливість надання всіма учасниками ринку робіт із технічної інвентаризації інформаційних довідок;
- ✓ запровадити облік суб'єктів господарювання – виконавців робіт із технічної інвентаризації із зазначенням їх назв, адрес, контактних даних і сертифікованих виконавців, які перебувають у трудових відносинах із суб'єктом, із зазначенням номера сертифіката;
- ✓ створити електронний реєстр технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Також, в доопрацьованому проекті автори звузили перелік об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, та на які складаються інвентаризаційні справи і технічні паспорти, зазначивши, що технічній інвентаризації підлягають лише об'єкти щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт.

Слід зауважити, що 21.03.2018 р. Верховна Рада прийняла Закон про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо продовження терміну прийняття в експлуатацію об'єктів будівництва, збудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, який дозволить у спрощеному порядку оформити будинки, які були самочинно побудовані в період з 05.08.1992 р. і до 09.04.2015 р. При цьому, сам порядок прийняття цих об'єктів в експлуатацію має розробити Мінрегіон.

Зазвичай для прийняття в експлуатацію самочинно збудованих об'єктів виникає необхідність виготовлення технічного паспорту об'єкту, а запропонована Мінрегіоном редакція Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна фактично забороняє видачу замовнику техпаспорту на об'єкт самочинного будівництва (оскільки в замовника відсутні документи, що дають право на виконання будівельних робіт) [2].

У зв'язку з чим виникає патова ситуація: особа має право оформити об'єкт самочинного будівництва, але не має можливості отримати необхідний для цього документ – технічний паспорт БТІ.

Заборона ж видачі технічного паспорту на об'єкт самочинного будівництва, унеможлиблює або, як мінімум, суттєво ускладнює процедуру визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за рішенням суду (на підставі ч. 3 ст. 376 ЦК України), та подальше прийняття такого об'єкту в експлуатацію.

Також існує висока ймовірність виникнення проблемних ситуацій у випадку неузгодження положень проекту Інструкції та Постанови КМУ від 7 червня 2017 року №406 Про затвердження переліку будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію.

Дані про об'єкти нерухомого майна, які встановлюються в ході технічної інвентаризації, є складовою Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який є державною власністю, складовою Національного архівного фонду (ч. 1, ч. 4 ст. 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Отже, питання щодо проведення технічної інвентаризації, складання та зберігання інвентаризаційних справ повинні бути врегульовані лише Законом України, а саме Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» або нарешті потрібно прийняти Закон «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».

Потрібно зазначити, що 5 червня 2012 р. урядовий законопроект був відхилений Верховною Радою України, натомість був прийнятий депутатський законопроект №10286 «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна». Водночас у липні Президент України наклав вето на цей закон, і він зараз знаходиться з відповідними пропозиціями на розгляді Верховної Ради України. І одним із основних зауважень Президента стало те, що цей закон зберігає монополію існуючих комунальних підприємств – бюро технічної інвентаризації – на здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, а встановлення законом різних вимог до суб'єктів господарювання, що здійснюватимуть один вид діяльності, а також неможливість здійснення такої діяльності фізичними особами – підприємцями фактично є створенням привілеїв для бюро технічної інвентаризації – комунальних підприємств у здійсненні зазначеного виду господарської діяльності [7].

А отже, цей важливий аспект системи державної реєстрації прав на нерухоме майно залишається досить проблемним, зокрема й через те, що на рівні держави відсутнє єдине бачення реформування системи технічної інвентаризації майна.

Проте норма закону, на підставі якого цей наказ забезпечує таке

нормативно-правове регулювання, відсутня. Більше того, це положення суперечить ст. 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до якої до делегованих повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад віднесено облік нежитлових приміщень на відповідній території незалежно від форм власності, внесення пропозицій їх власникам щодо використання таких приміщень для задоволення потреб територіальної громади та облік відповідно до закону об'єктів нерухомого майна незалежно від форм власності, що фактично здійснюється в результаті технічної інвентаризації. Наказом [8] також встановлено, що інвентаризаційна справа формується й ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта.

Органи державної реєстрації, їх компетенція, повноваження та інше встановлено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким передбачено ведення реєстраційних справ щодо об'єктів нерухомого майна (ст. 9); визначено, які документи містить реєстраційна справа, порядок їх розміщення, строк зберігання, порядок ведення архіву реєстраційних справ (ст. 14); встановлено порядок відкриття та закриття реєстраційної справи (ст. 20). Жодної норми щодо інвентаризаційної справи зазначений закон не містить [7].

Відповідно до приписів ст. 143 Конституції України та ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» органи місцевого самоврядування для виконання своїх повноважень створюють комунальні підприємства і здійснюють контроль за їх діяльністю. Діяльність комунальних підприємств – бюро технічної інвентаризації – регулюється Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ст. ст. 1, 17, 18).

Згідно із Законом України «Про інформацію» інформація про майновий стан особи належить до конфіденційної, а тому приватні структури не мають права збирати, зберігати, використовувати та поширювати таку інформацію. Комунальні підприємства БТІ проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, як фізичних, так і юридичних осіб. Уся інформація зберігається в комунальних підприємствах органів місцевого самоврядування.

БТІ проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, у тому числі об'єктів із обмеженим чи секретним доступом – таких, як об'єкти Верховної Ради України, КМ України, СБУ, Генеральної прокуратури, Конституційного та Верховного судів, МЗС, МНС, слідчих ізоляторів, атомних і теплових електростанцій тощо.

Відповідно, проведення технічної інвентаризації приватними структурами та доступ до архівів становлять небезпеку для національних інтересів держави. Архіви БТІ є комунальною власністю органів місцевого

самоврядування і їх передача органам державної реєстрації прав власності на нерухоме майно є прямим порушенням прав та інтересів територіальних громад.

Висновки. Аналіз проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2013 – 2016 роках показує, що не тільки чинна Інструкція потребує детального перегляду та логічного вдосконалення відповідно до вимог часу, але також необхідно доопрацювати та прийняти Закон України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» [9], який запровадить:

- ✓ контроль за виконанням робіт із технічної інвентаризації зі встановленням відповідальності учасників ринку за порушення вимог та порядку виконання робіт;

- ✓ облік суб'єктів господарювання – виконавців робіт із технічної інвентаризації із зазначенням їх назв та адрес;

- ✓ єдиний для всіх учасників ринку робіт із технічної інвентаризації підхід до розрахунку вартості інформаційних довідок, зокрема про наявність або відсутність зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна;

- ✓ порядок доступу суб'єктів господарювання, що здійснюють технічну інвентаризацію, до матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ на об'єкт нерухомого майна, що має усунути практику заведення подвійних інвентаризаційних справ на один і той самий об'єкт нерухомості і забезпечить лише оновлення і накопичення матеріалів технічних інвентаризацій в одній інвентаризаційній справі;

- ✓ порядок ведення архівів матеріалів технічної інвентаризації та інвентаризаційних справ з визначенням відповідального(-их) органу(-ів) (у разі надання цієї функції органам місцевого самоврядування) за формування та ведення архіву, а також термінів передачі матеріалів та справ до архіву;

- ✓ порядок доступу та обміну інформацією між виконавцями робіт з технічної інвентаризації та органами державної реєстрації прав, яка необхідна останнім для реалізації своїх обов'язків з надання адміністративних послуг.

Бібліографічний список: 1. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна: наказ Мінрегіонбуду України від 10.07.2001 р. №582/5773. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення: 17.05.2018). 2. Брикайло Ю. Нова інструкція БТІ про проведення технічної інвентаризації унеможливить оформлення самочинного будівництва? //DREAMDIM: [сайт]. Київ, 2018. URL: <https://www.facebook.com/notes/dreamdim> (дата звернення: 04.04.2018). 3. Нестеренко Г. Б. Історичні аспекти та особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Вісник ХНАУ ім. В.В. Докучаєва. Економічні науки. 2017. № 4. С. 133-145. 4. Комплексне дослідження стану прав

людини в Україні (річні звіти) // Узагальнена доповідь правозахисних організацій: [сайт]. Харків, 2017. URL: <http://khpg.org/index.php?id=1362658147> (дата звернення: 26.12.2017). 5. Інвентаризаційні справи об'єктів нерухомості зберігатимуться в органах Держреєстрації // Інформаційне агентство "ЛІГА:ЗАКОН": [сайт]. Київ, 2018. URL: <https://ligazakon.net/lawnews/doc> (дата звернення: 02.04.2018). 6. В Україні буде створено електронний реєстр технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна // Торгово-промислова палата України: [сайт]. Київ, 2018. URL: <https://uccr.org.ua/press-center/uccr-news/v-ukrayini-bude-stvoreno-elektronni-reestr-tekhnichnoyi-inventarizatsiyi-objektiv-nerukhomogo-maina> (дата звернення: 12.03.2018). 7. Пономаренко І. Оскаржуємо наказ Мінрегіонбуду // Громадянське суспільство : електрон. версія газ. 2013. № 3. Дата оновлення: 09.09.2014. URL: <http://veche.kiev.ua/journal/3507/> (дата звернення: 25.11.2017). 8. Про затвердження Змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : наказ Мінрегіонбуду України від 08.01.2013 р. № 2. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення: 29.11.2017). 9. Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна : проект Закону України за № 5071-VI від 5 лип. 2012 р. URL: <https://w1.c1.rada.gov.ua> (дата звернення: 26.11.2017).

Г.Б. Нестеренко. Особенности формирования и хранения данных полученных в ходе выполнения работ по технической инвентаризации объектов недвижимого имущества. Анализ проведения технической инвентаризаций объектов недвижимого имущества в 2013 - 2016 годах показывает, что не только действующая Инструкция требует детального просмотра и логического совершенствования в соответствии с требованиями времени, но также не обходимо доработать и принять Закон Украины «О технической инвентаризации объектов недвижимого имущества».

Ключевые слова: техническая инвентаризация объектов недвижимости, местное самоуправление, инвентаризационное дело, бюро технической инвентаризации.

Nesterenko H.B. Particularities of formation and storage of the data, obtained in the process of performance of technical inventory of real estate objects. Not only public enterprises, i.e. bureaus of technical inventory (hereinafter BTI), but also other business subjects, whose activity is regulated by the Instruction about the order of technical inventory, operate at the market of technical inventory of real estate objects. Nowadays, the Instruction is the only regulatory document for performance of technical inventory of real estate objects in Ukraine, which clearly states that an inventory file should be opened for each real estate object and primary inventory of the object should be performed.

At the end of March, the Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine promulgated the updated project of the Instruction about the order of performance of technical inventory of real estate objects. The Document should substitute the valid Instruction as in force in 2001, which needs substantial reconsideration according to the Ministry's opinion.

Making argumentation concerning improvement of the acting procedure of inventory, authors of the Project first stress improvement of quality and expediting of such service. However, the new reissue of the Instruction aims to simplify control for availability and technical conditions of real estate objects by power authorities, as well as to collect statistical reports and to fight against abuse by real estate owners.

Thus, nowadays inventory files are formed and maintained for each object of real estate for the whole period of their existence and should be kept by the authority of state registration according to location of such objects. However, the authorities of state registration do not accept the inventory files because of absence of the order of their transition. Consequently, the inventory files are kept by owners of the real estate objects. Such situation does not only prevent controlling for availability and technical conditions of real estate objects, but also gives the opportunity to make double inventory files and technical data reports.

In the modified project, the authors reduced list of the objects, being subjected to technical inventory. There are inventory files and data reports of the objects, which mark that technical inventory should be performed only at the objects with the approved right for construction works on them.

A prohibition to issue a data report for the object of self-willed building, make it impossible or, minimum, substantially complicates the procedure of acknowledgement of the property right to self-willing building of real estate objects by juridical decision, and the further taking of such object into operation.

Data about real estate objects, set in the process of technical inventory, make a constituent of the State register of property rights to real estate objects, which is an element of the National archive fund.

However, that important aspect of the system of state registration of rights to real estate objects is a problem because, at the state level, there is not an integrated concept of reforming of the system of technical inventory of real estate objects.

Thus, the issue of performance of technical inventory, completing and maintaining of inventory files should be regulated only by the Law of Ukraine, particularly the Law of Ukraine “About the state registration of property rights to real estate objects and their encumbrances”, or it is necessary to pass the Law “About technical inventory of real estate objects”.

Key words: technical inventory for real estate objects, local government, inventory activity, bureau of technical inventory.