

# Роль технічної інвентаризації

## в обороті нерухомого майна України



### **М. О. Цуріков**

кандидат юридичних наук, заступник директора Харківського міського БТІ з адміністративно-правової роботи

*Стаття присвячена дослідженню ролі технічної інвентаризації та функцій, які вона виконує в обороті нерухомого майна. Визначено місце технічної інвентаризації в механізмах виникнення та переходу прав на нерухоме майно, проаналізовано її інформаційні та захисні властивості.*

**Ключові слова:** технічна інвентаризація, нерухомість, нерухоме майно, право власності, речові права.

*Статья посвящена исследованию роли технической инвентаризации и функций, которые она выполняет в обороте недвижимого имущества. Определено место технической инвентаризации в механизмах возникновения и перехода прав на недвижимое имущество, проанализированы ее информационные и защитные свойства.*

**Ключевые слова:** техническая инвентаризация, недвижимость, недвижимое имущество, право собственности, вещные права.

*The article is devoted to the research of role of technical inventory and its functions in cycle of immovable things. The sense of technical inventory in mechanisms of immovable things transfer is determined; its informational and guarding qualities are analyzed.*

**Keywords:** technical inventory, realty, immovable property, property right, real right.

**П**роблематика обороту нерухомого майна зажди привертала увагу як науковців, так і практиків юриспруденції. Адже внаслідок тривалої еволюції підходів до регулювання зазначеної сфери суспільного життя виникли особливі юридичні конструкції, які на сьогодні опосередковують перехід речових прав на нерухомість між учасниками цивільних правовідносин, а також убезпечують їх від можливого негативного впливу недобросовісних контрагентів та третіх осіб. Нині такими конструкціями є нотаріальне посвідчення правочинів з нерухомістю, їх державна реєстрація, а також державна реєстрація речових прав на неї, кадастровий облік, технічна інвентаризація тощо. Ефективність використання таких конструкцій здебільшого залежить від якості їх нормативного регулювання та наукової розробки, проте не всі з них відповідають зазначеним критеріям. Попри всю значимість для обороту нерухомого майна малодослідженим у цивілістиці залишається питання технічної інвентаризації об'єктів нерухомості. На сьогодні це питання комплексно не вивчалось з точки зору цивілістики, що робить його актуальним та перспективним як для науки, так і для практики правозастосування. Крім того, актуальності зазначеному питанню надає й розгляд Верховною Радою України проекту Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна».

Питанню обороту нерухомого майна присвятили свої праці такі вітчизняні та зарубіжні вчені, як О. А. Артюхова, О. О. Бойко, Т. В. Боднар, М. І. Брагінський, В. І. Борисова, В. В. Вітрянський, О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, Н. С. Кузнецова, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, І. В. Спасибо-Фатеева, В. Л. Яроцький тощо.

Метою нашої статті є визначення ролі технічної інвентаризації у вітчизняному обороті нерухомого майна.

Передусім варто зазначити, що мова йде про штучно створені нерухомі речі (будівлі, споруди), оскільки щодо земельних ділянок, як правило, застосовується поняття кадастрового обліку. Поясненням того факту, що інвентаризація залишилася поза належною увагою вчених-цивілістів, може бути адміністративістська природа цього явища, яка визначається суб'єктивним складом. Адже відносини з приводу інвентаризації виникають між юридично нерівними сторонами, а також характером методів їх регулювання, які тяжіють до імперативних. Водночас ці обставини не виключають цивільно-правових аспектів технічної інвентаризації нерухомого майна.

Слід констатувати, що нормативно-правове регулювання відносин у сфері технічної інвентаризації нерухомості в Україні має свої особливості. Так, до сьогоднішнього дня не існує спеціального закону, який регламентує зазначені відносини, у зв'язку з чим основним нормативно-правовим актом у сфері технічної інвентаризації є Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127, зареєстрована в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773 [1] (далі — Інструкція про проведення технічної інвентаризації). Однак у силу своєї специфіки, яка обумовлена «форматом» підзаконного нормативно-правового акта, ця інструкція не може прямо встановити поняття інвентаризації та визначити її функції, що створює додаткові прогалини й водночас нагальну необхідність у прийнятті спеціального закону.

Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна настільки сильно «інкрустована» в механізм виникнення та переходу речових прав нерухомість та прив'язана до їх державної реєстрації, що розгляд її у відокремленому порядку не дозволить з'ясувати повне її значення для обороту нерухомих речей. У зв'язку з чим більш продуктивним є комплексний розгляд технічної інвентаризації як частини механізму виникнення та переходу прав на нерухомість.

На сьогоднішній день існують дві основні моделі виникнення прав на нерухоме майно: перша — виникнення права власності на новостворені чи реконструйовані нерухомі речі, друга — виникнення прав у нового власника в порядку їх переходу за посередництвом правочинів. Розглянемо ці моделі більш детально.

**Перша модель.** Частина друга статті 331 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) встановлює, що право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації [2, ст. 331]. При цьому до 01.01.2013 р. державна реєстрація права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводиться реєстраторами бюро технічної інвентаризації (далі — БТІ), створеними до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законо-

давчих актів України» та підключеними до Реєстру прав власності на нерухоме майно (абзац другий п. 3 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону) [3]. Отже, для того, щоб у особи виникло право власності на новостворений об'єкт нерухомого майна, його необхідно ввести в експлуатацію, тобто надати йому статус завершеного будівництвом нерухомого майна, що впливає на особливості його обороту та зареєструвати таке право в БТІ за місцем розташування такого об'єкта. Дві зазначені процедури є етапами надання нерухомій речі оборотоздатності. Їх належне завершення вводить нерухому річ у цивільний оборот, де вона може вільно переміщуватися й змінювати власників. Якщо ж річ визнати нерухомою, однак не визначити її власника, вона не входить в цивільний оборот, оскільки відсутня особа, яка може визначити її юридичну долю, у зв'язку з чим не може мати місце й подальший перехід прав на цю річ. І хоча чинне законодавство містить механізми надання цій речі оборотоздатності, наприклад, шляхом набуття права власності за набувальною давністю, для їх використання необхідна сукупність певних обставин, у тому числі проходження досить тривалого строку, а до того часу не можна вільно визначити її юридичну долю. Однак саме для того, щоб зареєструвати право власності, необхідно попередньо провести технічну інвентаризацію зазначеного об'єкта нерухомості. Так, відповідно до пункту 1.7 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 (у редакції наказу від 28.07.2010 р. № 1692/5), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 р. за № 157/6445, дер-

жавна реєстрація прав проводиться реєстратором БТІ за наявності матеріалів технічної інвентаризації, підготовлених тим БТІ, реєстратор якого проводить державну реєстрацію прав на цей об'єкт [4, п. 1.7]. За відсутності матеріалів технічної інвентаризації, відповідно, право власності не можна зареєструвати, а тому його існування не визнається й не підтверджується державою (у розумінні державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, поняття якого закріплене в ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [5, ст. 2]. Тому, умовно кажучи, модель механізму виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно можна представити у вигляді взаємопов'язаних та послідовних процедур: а) проведення його технічної інвентаризації; б) введення в експлуатацію; в) проведення державної реєстрації права власності на це нерухоме майно. Варто ще раз відмітити, що такий підхід до технічної інвентаризації прив'язує її до державної реєстрації права власності й надає вторинного характеру, що сприяє виникненню в багатьох юристів-науковців та практиків питання «Навіщо ж потрібна технічна інвентаризація в процесі виникнення права власності, якщо вона ускладнює й затягує цей процес?»

Відповідь на це питання також знаходиться в площині державної реєстрації права власності. Як ми з'ясували, введення нерухомості в цивільний оборот відбувається шляхом визначення речі завершеною будівництвом нерухомою (ввід у експлуатацію) та проведення реєстрації прав на неї. Особливість реєстрації полягає в тому, що з введенням до реєстру відомостей про власника держава офіційно визнає та підтверджує той факт, що певна особа є влас-

ником нерухомого майна. Однак цього недостатньо для введення нерухомості в оборот, а тому необхідно встановити, власником якого саме нерухомого майна і в якій частині є ця особа. Іншими словами — офіційне визнання та підтвердження статусу власника повинно супроводжуватися офіційним визнанням та підтвердженням предмета, на який виникає право власності. Реалізувати цю функцію державної реєстрації допомагає інвентаризація як юридичний інструмент фактичного дослідження об'єкту нерухомого майна. Саме відомості, отримані в ході проведення технічної інвентаризації, визначають, на який конкретно об'єкт нерухомого майна в особи чи осіб виникає право власності. При цьому обсяг цих прав визначається іншими юридичними інструментами. Висловлена нами позиція підтверджується структурою Реєстру прав власності на нерухоме майно, яка визначена статтею 11 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Зазначена норма встановлює, що Державний реєстр прав складається з розділів, які відкриваються на кожний об'єкт нерухомого майна під час проведення державної реєстрації права власності на нього. Кожний розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, які містять відомості про нерухоме майно, право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права, інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження права на нерухоме майно та суб'єкта (суб'єктів) цих прав [5, ст. 11]. Крім того, пункт 3.2. Порядку ведення реєстру прав власності на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 28.01.2003 р. № 7/5 (у редакції наказу від 12.10.2010 р. № 2480/5), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України

28.01.2003 р. за № 67/7388, встановлює, що внесення до Реєстру прав записів про об'єкт, права щодо якого підлягають державній реєстрації, проводиться шляхом внесення, зокрема, такої інформації, як тип об'єкта, його адреса, житлова та загальна площа, вартість, технічний опис тощо. А внесення до Реєстру прав запису про право власності на об'єкт, права щодо якого підлягають державній реєстрації, та суб'єкта цього права, проводиться шляхом внесення, зокрема, таких відомостей про кожного власника, як підстава виникнення права власності, тип документа, тип власника, вид спільної власності, розмір частки тощо [6, п. 3.2]. При цьому варто зазначити, що структура Державного реєстру речових прав на нерухоме майно майже не буде відрізнятися від розглянутої структури Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Наведене дозволяє дійти висновку, що в ході державної реєстрації права власності на нерухоме майно держава офіційно визнає та підтверджує: 1) факт, що певна особа є власником; 2) факт, що річ, на яку в особи виникло право власності, є нерухомою. При цьому ряд відомостей індивідуалізують як особу та її право власності, так і річ, на яку у неї виникає це право. Саме тому технічна інвентаризація деякими вченими та практиками розглядається нібито «на додаток до державної реєстрації», хоча фактично вона виконує свою важливу функцію і є окремою операцією. Підтвердженням тому є мета технічної інвентаризації, яка не збігається з метою державної реєстрації. Крім того, автономне значення технічної інвентаризації підкреслює й та обставина, що фактичні відомості, отримані в ході її проведення, фіксуються в технічному паспорті на об'єкт нерухомого майна, який не є складовою частиною Реєстру прав

власності на нерухоме майно, а обсяг цих відомостей є більшим за обсяг відомостей про об'єкт нерухомого майна, права щодо якого підлягають державній реєстрації, які містяться в Реєстрі прав власності. Зокрема, реєстр не містить графічного зображення об'єкта нерухомого майна, права на яке підлягає державній реєстрації.

Тому виходить, що проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна виконує передусім облікову функцію, яка фіксує параметри об'єкта нерухомості, на яку в особи виникає право власності. Це сукупність відомостей про об'єкт нерухомого майна станом на певний момент часу, як правило, на момент проведення технічної інвентаризації. Значення цієї функції полягає в тому, що, по-перше, ведення такого обліку дозволяє відстежувати видозміни в об'єкті нерухомості станом на певний момент часу і тим самим отримувати необхідну інформацію, яка може мати юридичне значення в майбутньому.

У цій моделі виникнення права власності на об'єкт нерухомого майна технічна інвентаризація не виконує інших функцій. Завершуючи аналіз цієї моделі, варто відмітити, що її сучасний стан дозволяє стверджувати про існування передумов належного функціонування принципу «єдиного вікна» в процесі виникнення прав на новозбудоване нерухоме майно, адже для отримання такого результату особа звертається лише до одного органу, який проводить технічну інвентаризацію та подальшу державну реєстрацію прав.

**Друга модель** переходу та виникнення права власності на нерухому річ характеризується тим, що в ній, крім бюро технічної інвентаризації, бере участь нотаріус, крім того, існує «подвійна реєстрація», яка впливає на функції технічної інвентаризації, а право власнос-

ті виникає шляхом переходу від однієї особи до іншої за посередництвом правочину. Так, частина четверта статті 334 ЦК України встановлює: «Якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації» [2, ст. 334]. У свою чергу пунктом 2 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 671, встановлюється, що реєстраторами є державні нотаріальні контори та нотаріуси [7, п. 2]. У цій моделі переходу прав на нерухомість технічна інвентаризація, крім облікової, виконує й інші функції. Усі вони пов'язані з реконструкцією об'єкта, права на який переходять. У силу того, що проведення реконструкції нерухомого майна потребує спеціальних знань та навичок, а її непрофесійне проведення може загрожувати спричиненням шкоди життю, здоров'ю чи майну інших осіб, державою було покладено на осіб, які бажають провести реконструкцію нерухомого майна, обов'язку попередньо отримати відповідний дозвіл. У зв'язку з цим технічна інвентаризація в обороті нерухомого майна виконує функцію моніторингу, яка полягає у визначенні наявності або відсутності проведення реконструкції нерухомого майна, а також встановленні законності її проведення. При цьому відсутність дозволу на проведення реконструкції за наявності факту її проведення, який підтверджується результатами технічної інвентаризації, стає перешкодою для подальшого визначення юридичної долі нерухомої речі її власником. Іншими словами, відчужити таку нерухому річ майже неможливо. Існування такого юридичного бар'єру обумовлено інтересами потенційних набувачів нерухомого майна, які, не знаючи про «не-

законно проведену реконструкцію», можуть придбати нерухому річ, якість якої не відповідає обумовленій сторонами договору, а експлуатація може поставити під загрозу життя та здоров'я нового власника, а також інших осіб. У зв'язку з цим можна з впевненістю стверджувати, що технічна інвентаризація нерухомого майна виконує захисну функцію, яка забезпечує потенційних набувачів від можливості спричинення їм шкоди, шляхом створення юридичного бар'єру власнику нерухомості для її відчуження.

Крім того, у цій моделі технічна інвентаризація виконує ще одну, дуже важливу для обороту нерухомості функцію, яка певним чином пов'язана з державною реєстрацією права власності на нерухомість. Як ми з'ясували вище, характерною рисою державної реєстрації прав на нерухомість є необхідність відображення відомостей про суб'єкта прав, їх характер та відомостей про об'єкт нерухомого майна у відповідному реєстрі. Такий підхід створює передумови виникнення ефекту «розшарування» об'єкта нерухомості в цивільному обороті. На практиці це означає, що власнику належить той об'єкт нерухомого майна і в тому обсязі, який зафіксований в Реєстрі прав власності на нерухоме майно (а з 01.01.2013 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно). У зв'язку з цим проведення реконструкції, результати якої не відображаються у відповідних відомостях про власника, його право та об'єкт, права на який підлягають державній реєстрації, створюють різницю між фактичним об'єктом нерухомого майна та тим, що зафіксований в Реєстрі прав власності. А, по суті, реконструкція створює новий об'єкт нерухомості з іншою площею (більшою або меншою), що, відповідно, змінює й обсяг прав власності осіб на такий об'єкт. Іншими слова-

ми, власнику належить той об'єкт, права на який зареєстровано, а не реконструйований, оскільки в ході реконструкції створюється новий об'єкт нерухомості. В обороті нерухомого «ефект розшарування» сприяє тому, що набувач набуває право власності не на нерухому річ, яка існує фактично, а на ту, права на яку зареєстровані у відчужувача, тобто на зовсім інший об'єкт правовідносин. У такому ракурсі технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна виконує зв'язуючу роль між формальною та фізичною сторонами об'єкта нерухомості. Цю функцію можна визначити як функцію встановлення ступеня відповідності формальної частини нерухомості фізичній. Її практичне значення полягає в тому, щоб встановити, яку саме нерухому річ відчужує власник і чи належить вона йому на праві власності. Відповідно, якщо права на таку нерухомість в нього не зареєстровані, то і відчужувати він її не має право.

У практиці правозастосування таке відчуження стане можливим, якщо буде прийнято проект Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» і поточна інвентаризація, характерна для другої моделі, що нами розглядалася, стане необов'язковою. Адже така норма передбачена і в проекті зазначеного закону, поданому Верховною Радою України на підпис Президенту України (ст. 9), і в редакції проекту, повернутого до Парламенту із зауваженням Президента (ст. 6) [8]. Проте такий стан речей створить інші ризики для нових власників. Якщо обидві сторони вирішать провести перехід прав на нерухому річ без проведення технічної інвентаризації, але при цьому майно було незаконно реконструйовано, то в нового власника виникає право власності на ту річ, відомості про яку містяться в інвентаризаційній

справі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно і буде вважатися, що фактично була відчужена така річ, а реконструкція проведена вже новим власником. Такий перехід «формальної» нерухомої речі може тривати дуже довго, але до тих пір, поки така реконструкція не спричинить шкоди третім особам, у зв'язку з чим стане відомою відповідним державним органам або доки останній власник не виявить бажання провести операцію з нерухомим майном, яка потребує проведення технічної інвентаризації.

Тому відмова від проведення технічної інвентаризації може спростити процедуру переходу права власності на нерухомість та забезпечити набувача від додаткових проблем лише у випадку, якщо відомості, що містяться в інвентаризаційній справі й у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, відповідають фактичним обставинам, тобто об'єкт або не піддавався реконструкції або його реконструкція була проведена у відповідності з вимогами нормативно-правових актів. В іншому випадку набувач набуває право власності на об'єкт, права на який зареєстровано у відчужувача, а не на той, що існує фактично.

В якості висновку можна констатувати, що роль технічної інвентаризації в обороті нерухомого майна не є настільки незначною, щоб повністю виключити її з механізмів виникнення та переходу права власності на нерухомість. Крім того, використання деяких її функцій в поєднанні зі спрощенням самої процедури технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та державної реєстрації прав на них, а також її «інкрустацією» в принцип «єдиного вікна» вітчизняних механізмів виникнення та переходу права власності може значно посилити гарантії захисту прав

учасників правовідносин з приводу нерухомого майна від впливу недобросовісних контрагентів та третіх осіб.

Водночас слід констатувати, що реформа системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка спрямована на спрощення відповідної процедури, має стати першим кроком її вдосконалення. Адже, по суті, спрощена модель державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка почне функціонувати з 1 січня 2013 р., не повністю відповідає провідним моделям, які на сьогоднішній день пройшли апробацію та ефективно функціонують у розвинутих країнах світу. В якості прикладу можна навести систему реєстрації Грузії,

яка за даними рейтингу Світового банку Doing business — 2012 (Сприяння бізнесу — 2012), посідає перше місце в категорії «реєстрація власності» серед 183 країн, що досліджуються. Для виникнення права власності в Грузії необхідно звернутися лише за проведенням однієї процедури — реєстрації права власності набувача. Ця процедура займає всього 2 дні [9]. У сукупності наведені обставини обумовлюють необхідність наукової розробки проблематики обороту нерухомого майна для подальшого наукового супроводження реформування механізмів виникнення та переходу речових прав на нерухомість та сфери їх державної реєстрації.

## Список використаної літератури

1. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 року № 127, зареєстрована в міністерстві юстиції України 10 липня 2001 року за № 582/5773.
2. Цивільний кодекс України : станом на 1 серпня 2012 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – Ст. 356 (зі змінами).
3. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України : Закон України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 18. – Ст. 141.
4. Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 07.02.2002 р. № 7/5 (у редакції наказу від 28.07.2010 р. № 1692/5), зареєстроване в Міністерстві юстиції України 18.02.2002 р. за № 157/6445.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).
6. Порядок ведення реєстру прав власності на нерухоме майно, затверджений наказом Міністерства юстиції України від 28.01.2003 № 7/5 (у редакції наказу від 12.10.2010 № 2480/5), зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28.01.2003 за № 67/7388.
7. Тимчасовий порядок державної реєстрації правочинів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 року № 671.
8. Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна : проект Закону України, зареєстрований у Верховній Раді України 29.03.2012 р. за № 10286.
9. Doing business. Веб-сайт. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.doingbusiness.org>