

В.Ю. Пересоляк, Е.Я. Лахоцька



ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
до виконання практичної роботи з курсу
«Містобудівний кадастр» для студентів з спеціальності
193 геодезія та землеустрій

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
УЖГОРОДСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ДЕРЖАВНИЙ ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
Географічний факультет
Кафедра геодезії, землеустрою та геоінформатики

В.Ю. Пересоляк, Е.Я. Лахоцька

ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО
МАЙНА

НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
до виконання практичних робіт з курсу
«Містобудівний кадастр» для студентів з спеціальності
193 геодезія та землеустрій

УЖГОРОД 2023

УДК.528.

«Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» – навчально-методичні вказівки до виконання практичних робіт з курсу «Містобудівний кадастр» для студентів географічного факультету з спеціальності 193-геодезія та землеустрій / Укл.: Пересоляк В.Ю., Лахоцька Е.Я. - Ужгород.: УжНУ, 2023.- 50 с.

Укладачі:

Пересоляк В.Ю. доцент, к.н.з державного управління завідувач кафедри геодезії землеустрою та геоінформатики УжНУ

Лахоцька Е.Я., ст. викл. кафедри геодезії, землеустрою та геоінформатики УжНУ

Рецензенти:

Боршовський О.І. – начальник управління містобудування та архітектури, головний архітектор м. Ужгорода

Розглянуто на засіданні геодезії, землеустрою та геоінформатики

Протокол № 2 від 10 жовтня 2022 р.

Рекомендовано до друку методичною радою географічного факультету УжНУ. Протокол № 3 від 31 жовтня 2022 року.

ЗМІСТ

Передмова.....	4
1. СУТЬ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО РОЛЬ В УКРАЇНІ.....	6
1.1. Визначення термінів.....	6
1.2 Зміст понять «нерухомість» та «кадастр нерухомості».....	8
1.3. Роль кадастру нерухомості в економіці України.....	11
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ТЕХНІЧНУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЮ НЕРУХОМОСТІ.....	12
2.1 Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації.....	13
2.2. Організація та порядок виконання робіт.....	13
2.3. Складання графічних матеріалів.....	15
2.4. Складання схеми розташування будівель та споруд.....	17
2.5. Підрахунок площ.....	19
2.6. Підрахунок об'ємів об'єктів.....	19
2.7. Підстави для зупинення або не проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.....	20
2.8. Внесення поточних змін до інвентаризаційних документів.....	20
2.9. Контроль за якістю виконання робіт.....	21
2.10. Додаток1.....	22
2.10. Додаток2.....	23
2.10. Додаток3.....	46
2.10. Додаток4.....	48
Список літератури.....	52

Передмова

Впровадження в навчальну програму з спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» дисципліни «Містобудівний кадастр» продиктовано часом і об'єктивно необхідне для підвищення професійного рівня майбутніх фахівців. Сучасний стан розвитку економічних відносин в Україні обумовлює необхідність більш якісної і різносторонньої їх підготовки, вимагає від них знання не лише фахових дисциплін, а й досконало володіти спеціальними правовими знаннями.

Дані методичні вказівки з «Технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» містяться рекомендації, щодо виконання практичної роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна при формуванні містобудівного кадастру та складені у відповідності до робочої програми з дисципліни «Містобудівний кадастр».

У них подані загальні відомості про об'єкти нерухомого майна, наведені організація та порядок виконання робіт при інвентаризації нерухомого майна та інші відомості, яких необхідно дотримуватися при проведенні інвентаризації об'єктів нерухомого майна для ведення містобудівного кадастру.

Мета даних навчально-методичних вказівок – допомогти студентам, що вивчають курс «Містобудівний кадастр» виконати практичні роботи за наступними темами:

Тема 6. Інвентаризація об'єктів нерухомості в населених пунктах;

Тема 8. Організація ведення містобудівного кадастру населених пунктів.

Практичні роботи виконуються студентами за індивідуальними завданнями, виданими викладачем.

1. СУТЬ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО РОЛЬ В УКРАЇНІ

1.1. Визначення термінів

Наведені терміни, а також їхнє значення відповідно до якого вони вживаються у даних навчально-методичних вказівках :

будинок - вид будівлі із внутрішнім наземним простором (приміщеннями), що створена та використовується людьми;

будівля - вид споруди, що складається з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів.

До будівель відносяться: житлові будинки, гуртожитки, готелі, ресторани, торговельні будівлі, промислові будівлі, вокзали, будівлі для публічних виступів, для медичних закладів та закладів освіти та інше.

До господарчих будівель відносяться допоміжні (нежитлові) приміщення, до яких належать сараї, хліви, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції тощо.

інженерні споруди - споруди (мости, естакади, переходи, резервуари, водонапірні башти, бункери, силоси, лотки, тунелі тощо), розташовані поза будинками і призначені для транспортних і вантажно-розвантажних операцій, переміщення людських потоків, зберігання рідин і сипучих матеріалів тощо;

інженерні мережі - трубопровідні, електропровідні і транспортні комунікації, що влаштовуються у складі комплексу споруд населеного пункту, житлового масиву, виробничого підприємства, включають системи водопостачання, тепlopостачання, газопостачання, водовідведення;

водний об'єкт - природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води на певній території, що використовується для господарських потреб.

технічна інвентаризація - це комплекс робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму об'єктів нерухомого майна з виготовленням відповідних документів;

матеріали технічної інвентаризації - документи виготовлені під час проведення технічної інвентаризації;

інвентаризаційна справа - сукупність згрупованих матеріалів технічної інвентаризації на об'єкт нерухомого майна;

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

довідка про показники - документ, що містить коротку технічну характеристику об'єкта нерухомого майна та дані про його належність, місцезнаходження, склад та опис;

суб'єкти господарювання - суб'єкти що здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна;

контролер - відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, який пройшов професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримав кваліфікаційний сертифікат;

замовник - замовник будівництва, власник чи користувач об'єкта нерухомого майна, в тому числі земельної ділянки або об'єкта незавершеного будівництва, а також орган уповноважений управляти майном;

машиномісце - місце зберігання транспортного засобу розташоване спеціально пристосованих для цього приміщеннях (будівлях), в тому числі паркінгах;

інші терміни, що застосовуються у даних навчально-методичних вказівках і не визначаються нею, використовуються у значенні, встановленому законами та іншими нормативними актами України.

1.2. Зміст понять «нерухомість» та «кадастр нерухомості»

Нерухомість (нерухоме майно) – земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення (Ст.181 ЦКУ).

Розрізняють нерухомість за походженням та нерухомість згідно із законом (рис.1.1).



Рис. 1.1. Види нерухомості.

У англо-саксонській правовій системі, нерухомість:

- ✓ «real-estate» — об'єкти матеріального світу (будівлі, споруди, земельні ділянки і т.д.);
- ✓ «real-property» — майнові права на об'єкти нерухомості.

В українській правовій системі, аналогічно, нерухомість:

- ✓ об'єкти матеріального світу (ст. 181 ЦКУ);
- ✓ майнові права та обов'язки (ст. 190 ЦКУ).
 - «1. Майном як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.
 - 2. Майнові права є неспоживною річчю. Майнові права визнаються речовими правами».

Загалом в Україні існує 3 типи нерухомості:

- 1) земля – основний фактор у будь-якій комерційній діяльності, яка побічно або прямо бере участь у виробництві товарів або наданні послуг;
- 2) житло – будова з усіма зручностями, призначена для проживання

- людини;
- 3) нежитлова нерухомість.

Земля:

- земельні ділянки, призначені під забудову або для інших цілей використання;
- природні комплекси, призначені для їх експлуатації (родовища і т.д.)

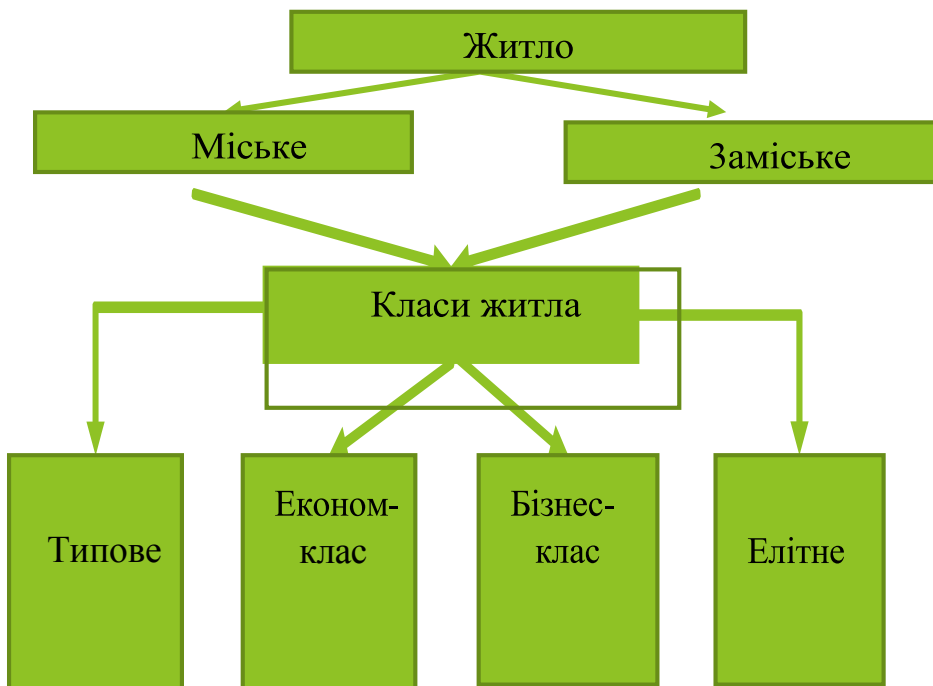


Рис. 1.2. Класифікація житла

Нежитлова нерухомість:

- ✓ торгова,
- ✓ офісна,
- ✓ складська,
- ✓ промислова,
- ✓ готельна,
- ✓ рекреаційна,
- ✓ інституційна,
- ✓ нерухомість змішаного використання тощо.

Класифікація об'єктів нерухомості за методом "дерева ознак"

1. За функціональним призначенням:

- ✓ земельні ділянки, призначені для забудови;

- ✓ природні комплекси (для експлуатації);
- ✓ споруди, кімнати і квартири;
- ✓ будівлі і приміщення під магазини і офіси;
- ✓ приватні житлові будинки, дачі, котеджі в передмісті (із земельними ділянками);
- ✓ виробничі приміщення, склади;
- ✓ інші.

2. *За походженням:*

- ✓ земельні масиви,
- ✓ окремі земельні ділянки,
- ✓ комплекси будинків і споруд,
- ✓ житлові багатоквартирні будинки,
- ✓ житлові одноквартирні будинки (особняки, котеджі),
- ✓ під'їзд (секція),
- ✓ поверх в під'їзді,
- ✓ квартира,
- ✓ кімната,
- ✓ літня дача,
- ✓ комплекс адміністративних будівель,
- ✓ будівля,
- ✓ приміщення або частини будинків (секції, поверхи).

3. *За готовністю до експлуатації:*

- ✓ готові об'єкти (введені в експлуатацію),
- ✓ об'єкти, що вимагають завершення будівництва (незавершене будівництво),
- ✓ об'єкти, що потребують капітального ремонту або реконструкції.

4. *За ступенем відтворюваності в натуральній формі:*

- ✓ невідтворювана (родовища корисних копалин);
- ✓ відтворювана (споруди, будівлі).

5. *За ступенем спеціалізації:*

- ✓ спеціалізована (хімічні і нафтопереробні заводи; музеї та інші будівлі, що належать до культури; тощо) – нерухомість, яка рідко опиняється в продажу на відкритому ринку для подальшого профільного використання;
- ✓ неспеціалізована - нерухомість, на яку є попит на відкритому ринку для інвестування, яка вільно купується, продається, здається в оренду.

Кадастр (фр. cadastre) – список, реєстр будь-чого або будь-кого, наприклад, землекористувачів, які підлягають оподаткуванню.

Основна мета кадастру полягає в обліку певних об'єктів. При цьому

важливим є врахуванням як кількісного, так і якісного стану об'єктів.

Отже, *кадастр нерухомості* можна трактувати як облік об'єктів нерухомого майна.

В сучасному законодавстві України відсутнє визначення поняття «кадастр нерухомості». Логічно, що немає також затвердженого порядку ведення такого кадастру.

Тому, виходячи із визначення поняття нерухомості, можна вважати, що кадастр нерухомості в нашій країні є комплексним і складається з декількох складових частин:

- Державний земельний кадастр, що обліковує земельні ділянки як об'єкти нерухомого майна,
- реєстраційні системи, що містять інформацію про інші об'єкти нерухомості.

1.3. Роль кадастру нерухомості в економіці України.

Кадастр нерухомості має важливе народногосподарське значення. Його дані служать для планування народного господарства, організації ефективного використання нерухомого майна та управління ним.

Загалом роль кадастру нерухомості в економіці України полягає в наступному.

- 1) Сприяння створенню ринку нерухомості, що дозволяє:
 - ✓ піднести роль приватної власності;
 - ✓ поповнити державний та місцеві бюджети за рахунок купівлі-продажу об'єктів нерухомості;
 - ✓ стабілізувати економічне та фінансове становище регіонів і держави в цілому, що сприятиме доступу до міжнародного капіталу та покращенню інвестиційного клімату.
- 2) Розвиток соціальної інфраструктури і створення нових робочих місць.
- 3) Сприяння прискореному розвитку регіональної економіки.
- 4) Стабілізація цін на нерухомість.
- 5) Створення широкого та прозорого доступу фізичних та юридичних осіб до ринку нерухомості.
- 6) Створення об'єктивної та оперативної системи реєстрації нерухомості та прав на неї.
- 7) Створення моніторингу нерухомості, що дозволить робити переоцінку нерухомості і на цій основі міняти ставки на величину податку.
- 8) Забезпечення стабільних та постійних фінансових надходжень в бюджет за рахунок величини податків.
- 9) Підвищення якості та оперативності управління нерухомістю.
- 10) Здійснення контролю за станом нерухомості.

2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ ПРО ТЕХНІЧНУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЮ НЕРУХОМОСТІ

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.

Мета інвентаризації:

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

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.

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.

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.

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.

Для проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомості замовниками укладаються договори, якими за домовленістю сторін визначаються:

- ✓ терміни виконання робіт;
- ✓ розмір та порядок оплати робіт.

2.1 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;
- ✓ 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).

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.

2.2. 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.

✓ 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.
 - формування інвентаризаційної справи (внесення змін), виготовлення технічного паспорта;
 - внесення відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього Реєстру).
- ✓ На кожний об'єкт заводиться окрема інвентаризаційна справа і запроваджується літерування та нумерація будинків, допоміжних будівель та споруд.

Порядок проведення обмірювальних робіт.

Обміру підлягають будинки, квартири (кімнати, жилі блоки, секції в гуртожитках), господарські будівлі та споруди, тобто всі об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації, які перераховані в главі 4.2.

Будівлі тимчасового характеру (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою тощо) також обміряються та включаються до матеріалів інвентаризації.

Кожен будинок або прибудова підлягає обміру за своїм периметром по цоколю для підрахунку забудованої площі і вище цоколя по поверхні стін будинку зняттям всіх необхідних розмірів для підрахунку площі будинку та прибудов. При цьому слід враховувати архітектурні деталі, рельєфну кладку стін тощо.

Обмір проводиться вимірювальними інструментами. Округлення лінійних промірів виконується з точністю до 1 см.

Зовнішній обмір будинку проводиться вище цоколя, на рівні віконних прорізів.

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

- прибудова, тамбур, веранда та інше;
- злом горизонтальної лінії стіни.

Виступаючі частини стіни будинку 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.

У процесі обміру будинків непрямокутної форми (в плані) виконуються додаткові діагональні промірювання в трьох приміщеннях першого поверху, де виявлена непрямокутність. Діагоналі також рекомендується заміряти у великих приміщеннях.

Початковий пункт обміру об'єктів позначається в ескізі нулем. Обмір приміщень слід здійснювати від оздоблених поверхонь стін та перегородок. Обміряючи будинки, необхідно визначати товщину стін та перегородок.

У процесі обміру багатоповерхових 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.

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.

Внутрішній обмір приміщень здійснюється по всьому периметру за розмірами, виміряними між опорядженими поверхнями стін і перегородок на висоті 1,10 - 1,30 м від підлоги (без врахуванням плінтусів), з одночасним обміром дверей, печей, виступів та інших елементів з дотриманням таких обов'язкових правил:

- дверні та віконні прорізи заміряють на світлі (за завісами);
- обмір печей здійснюють за їх горизонтальним перетином;
- під час обміру сходових кліток, крім самого приміщення, заміряють площадки і на ескізі вказують кількість сходинок та напрям підйому маршів;
- 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;
- усі виступи печей, димарів, вентиляційних коробів, стін, перегородок, ніш тощо, розміром понад 10 см, підлягають обміру та нанесенню на ескіз.

Після закінчення робіт з обміру об'єкта слід перевірити відповідність даних зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку. Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок. Теоретично за правильно виконаними обмірами, зовнішній обмір і сума внутрішніх розмірів (разом з товщиною стін) повинні бути рівними. У разі їх невідповідності визначається фактична неув'язка, яка порівнюється з допустимою неув'язкою. Фактична неув'язка не повинна перевищувати допустимої.

2.3. Складання графічних матеріалів

Складання ескізів планів поверхів.

Після виконання зовнішнього обміру будинків проводиться складання ескізу на внутрішні приміщення.

Ескіз складається на всі приміщення будинку (квартири) одночасно або на їх частину, починаючи з нанесення зовнішніх та внутрішніх капітальних стін, перегородок, печей, а потім інших елементів: дверей, сходів, арок, ніш, санітарно-технічного обладнання тощо.

Ескіз плану виконується на аркуші встановленого формату. У разі, коли його складно розмістити на аркуші встановленого формату, дозволяється

використовувати аркуші більшого формату, але неодмінно кратних форматів 210x297мм. З лівого боку ескізу залишається поле завширшки 2-3 см для підшивання, у заголовку записують адресу та номер будинку.

Ескіз виконується чорним олівцем, безмасштабно.

В ескізі викреслюються 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 аркушу робити виноску і накреслити в більшому масштабі бажану частину плану і проставити необхідні розміри.

Усі цифри в ескізі слід проставляти перпендикулярно до стін у двох напрямках, щоб можна було читати по горизонталі зліва направо, по вертикалі – знизу вгору. Розмір цифр для всіх записів має бути однаковий, висота їх допускається 2-2,5 мм.

Складання плану об'єкта нерухомого майна

Плани складаються на креслярському аркуші встановленого формату. Найменший розмір формату – 210x297 мм.

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

Плани складаються в масштабі 1:100; 1:200. Відповідно до ескізу на план наносять (у зазначеному масштабі):

- стіни і перегородки;
- вікна і двері;
- печі, кухонні грубки, газові плити;
- сходи, ганки, балкони;
- внутрішні виступи стін та перегородок;
- зовнішні колони, пілястри та інші деталі, які виступають понад 10 см;
- ніші в стінах, за винятком ніш, що призначені для приладів

опалення;

- арки та окремо розташовані стовпи і колони;
- прямки, завантажувальні люки, лази підвалів;
- котли центрального опалення та ін.

Санітарно-технічне та протипожежне обладнання (водопровідні крани, раковини, ванни, унітази тощо) наносять на план за прив'язками ескізу, відповідно до встановлених умовних позначень. Трубопроводи холодної та гарячої води, каналізації, центрального опалення, газу тощо, а також прилади центрального опалення на планах поверхів не позначаються. Сходи, ніші, стінні шафи наносяться на план у масштабі та згідно з умовними позначеннями.

Відкриті веранди, галереї, балкони позначаються на плані у вигляді контуру. Лінійні проміри з ескізу переносяться на плани паралельно до напрямку відповідних стін та перегородок. Усі цифри повинні мати однаковий шрифт та розмір і своєю нижньою частиною бути звернені до нижнього або до

правого обрізу креслярського аркуша і розміщені перпендикулярно до лінії проміру.

На планах поверхів проставляються номери всіх приміщень. Приміщення нумеруються арабськими цифрами за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Номер приміщень позначаються дробом: у чисельнику вказується номер приміщення, у знаменнику – його площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком.

На планах поверхів у всіх приміщеннях проставляються розміри (довжина, ширина) у метрах з двома десятковими знаками. Розміри печей, ніш, арок, колон, виступів, дверей, сходів тощо не проставляються.

Усі цифри на плані слід виконувати однаковою шрифтом та розміром, зручним для читання. Своєю нижньою частиною вони мають бути звернені до нижнього або до правого обрізу креслярського аркуша (щодо креслення) і розміщені перпендикулярно до лінії проміру.

Літерування будинків на планах поверхів має відповідати літеруванню на кадастровому плані земельної ділянки або схематичному плані території; номери приміщень позначаються дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику зазначають номер цього приміщення (кімнати), у знаменнику - його площу. За наявності вільного місця на поверховому плані допускається позначати приміщення дробом у центрі плану кожного приміщення: у чисельнику - номер групи приміщень (квартири) і через тире - номер кімнати, у знаменнику - площа кімнати.

На планах поверхів позначається висота приміщень (на планах тих приміщень, де було виконано ці проміри). За умов різної висоти приміщень висоти проставляються на плані кожного приміщення.

За технічної інвентаризації плани поверхів кресляться (друкуються) чорним кольором (товщину ліній зазначено в альбомі умовних позначень).

На плані виконуються такі написи:

- ✓ поверх;
- ✓ площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком;
- ✓ нумерація квартир та окремих приміщень;
- ✓ розмір приміщень (довжина, ширина);
- ✓ висота поверху;
- ✓ розміщення санітарно-технічного обладнання.

Решта інформації заноситься у штампи, відмітки та інші форми (журнали, експлікації тощо). Усі написи на планах виконуються чорним кольором встановленим креслярським шрифтом. Завершений план поверху після перевірки та виправлення можливих помилок підписує контролер.

2.4. Складання схеми розташування будівель та споруд.

Складання абрису.

У разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки складається абрис території із нанесенням усіх наявних будинків, допоміжних (господарських) будівель і споруд, меж та угідь (двору, саду, городу тощо).

У разі якщо земельна ділянка сформована, використовується кадастровий план земельної ділянки, який міститься в документації із землеустрою, відповідно до якої здійснено формування земельної ділянки.

В абрисі зазначаються місцезнаходження (адреса) (назва вулиці, номер будинку тощо), дата контролю та підпис виконавця. Скорочено вказуються поверховість та призначення будинків, матеріал стін, літерування будинків і господарських будівель, угіддя (город, сад тощо).

Абриси складаються на території, які входять до складу кварталу (району) (переважно), або на кожну територію окремо. Зняті контури ситуації наносяться на абрис у довільному масштабі. Лінії викреслюються від руки. У процесі виконання абрису застосовуються умовні позначення, прийняті для складання планів відповідних масштабів.

Унесення поточних змін, перемальовування абрису, підчищення і нанесення одних цифр на інші заборонено. Неправильні розміри в абрисі перекреслюються, а правильні проставляються над ними.

Складання схеми розташування будівель та споруд.

На схему розташування будівель та споруд наносяться наступні позначення з абрису:

- ✓ по межах земельної ділянки або території проставляються лінійні розміри (без розмірних стрілок посередині промірних ліній) (за можливості);
- ✓ зовнішні розміри будинків (проставляються поза їх контуром);
- ✓ наносяться усі будинки з прибудовами, тамбурами, галереями, сходами, ганками, приямками та іншими деталями, господарські будівлі, а також альтанки, криниці, паркани, замощення та різні угіддя;
- ✓ підвали позначаються на плані пунктиром;
- ✓ мезоніни та мансарди позначаються дрібним пунктиром.

На схемі розташування будівель та споруд окремі частини будинків та прибудови до них літеруються відповідними літерами з цифровим позначенням: основна частина будинку та житлові прибудови (кімнати) - великими літерами з відповідним цифровим позначенням; прибудови допоміжного призначення до будинку та прибудови до допоміжних (господарських) будівель - малими літерами з відповідним цифровим позначенням, при цьому цифрове позначення не повторюється. Наприклад, кожен А1, А2 - основна частина, житлова прибудова; "а3", "а4", "а5", "а6" - тамбури, веранди; сходи, ганки тощо; "В1", "Г1"... - господарські будівлі (сарай, гараж, літня кухня тощо); № 1, № 2 - споруди (огорожі, хвіртки, ворота тощо); І.ІІ - замощення, вимощення. Під час проведення первинної

технічної інвентаризації господарські будівлі літеруються слідом за основними. Паркани, огорожі та інші господарські споруди (колодязь, зливна яма, септик, естакади, паливні колонки тощо) нумеруються арабськими цифрами, тротуари та заощення - римськими. Якщо будинок, господарські будівлі, що мали присвоєні літери, знесено, у подальшому така літера більше не присвоюється.

Після проведення польового контролю та усунення всіх недоліків складаються схеми розташування будівель та споруд.

Підрахунок площ основ (забудов) (S) господарських будівель здійснюється множенням лінійних промірів ширини на довжину будівлі по зовнішньому обміру та показання заносяться до журналу зовнішніх обмірів у графи 1 - 3, 6, 8, 9.

2.5. Підрахунок площ

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

Площа приміщення прямокутної форми підраховується множенням довжини на ширину. 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.

Загальну площу квартир визначають як суму площ усіх приміщень квартири, вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими знижувальними коефіцієнтами:

- для балконів і терас - 0,3;
- для лоджій - 0,5;
- для застлених балконів - 0,8;
- для веранд, застлених лоджій і холодних комор - 1,0.

Під час заповнення журналу підсумовується загальна площа квартири чи будинку в цілому.

2.6. Підрахунок об'ємів об'єктів

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

Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначається у межах граничних поверхонь з урахуванням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначення 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.

Об'єм будинку визначається множенням його площі на висоту, причому висота будинку рахується від рівня спланованої поверхні землі (вимощення, тротуару) до верхньої лінії карниза.

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

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 обводом зовнішніх стін та осями внутрішніх обмежувальних стін.

Корисний об'єм квартири визначається як добуток загальної площі квартири і висоти поверху.

2.7. Підстави для зупинення або не проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Проведення технічної інвентаризації зупиняється:

- ✓ у разі незабезпечення доступу виконавцям до всіх приміщень об'єкта нерухомого майна або перешкоджання їх роботі іншим чином;
- ✓ у разі незабезпечення виконавцям безпечних умов праці замовником безпосередньо на об'єкті нерухомого майна;
- ✓ за заявою замовника або його довіреної особи про зупинення здійснення технічної інвентаризації на об'єкті нерухомого майна;
- ✓ за ініціативою суб'єкта господарювання у разі невиконання замовником умов договору в порядку та згідно з умовами зазначеного договору.

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

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

Проведення технічної інвентаризації зупиняється на період до усунення обставин, які стали підставою для зупинення, або до надходження заяви замовника або його довіреної особи про відновлення робіт з технічної інвентаризації, якщо зупинення відбулося з його ініціативи.

Технічна інвентаризація не проводиться:

- ✓ якщо із заявою про проведення технічної інвентаризації звернулася неналежна особа;
- ✓ якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим цією Інструкцією та іншими нормативно-правовими актами;

- ✓ у разі повторного незабезпечення доступу фахівцям з технічної інвентаризації до всіх приміщень об'єкта нерухомого майна або неодноразового перешкоджання їх роботі іншим чином;
- ✓ з інших правових підстав, передбачених законодавством або договором.

2.8. 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 сконцентрований в одній інвентаризаційній справі.

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.

2.9. Контроль за якістю виконання робіт

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

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

Контролю підлягає не менше ніж 20 % виконаних робіт.

Додаток 2
до Інструкції про порядок проведення
технічної інвентаризації об'єктів
нерухомого майна
(пункт 12 розділу I)

_____ (найменування зберігача, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ, контактна інформація (телефон, e-mail))

МАТЕРІАЛИ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

на будинок № _____ на вулиці (провулку, площі) _____, місто (селище, село) _____, район _____, область, квартал № _____

" ____ " _____ 20__ року

_____ (посада) _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)
Перевірив _____ (підпис) _____ (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

ОПИС МАТЕРІАЛІВ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____
Дата технічної інвентаризації " ____ " _____ 20__ року

№ з/п	Назва документів	Номери аркушів	Примітка
1	Схема розташування будівель та споруд		
2	План будинку		
3	Журнал внутрішніх обмірів		
4	Журнал зовнішніх обмірів		
5	Журнал розрахунку площі території		
6	Ескіз планів поверхів будинку		
7	Абрис території		
8	Кадастровий план земельної ділянки		
9	Акт польового і камерального контролю		
10	Інші документи		
	Усього аркушів:		

Виконавець _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) (П. І. Б.)

Примітка. Якщо матеріали технічної інвентаризації не містять документа, передбаченого описом, у графі таблиці "Номери аркушів" ставиться прочерк.

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

Масштаб 1: ____

(суб'єкт господарювання)

Керівник суб'єкта господарювання	_____	_____
	(підпис)	(П. І. Б.)
Виконавець	_____	_____
	(підпис)	(П. І. Б.)
Контролер	_____	_____
	(підпис)	(П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

ЕКСПЛІКАЦІЯ
до схеми розташування будівель та споруд

Літера або номер за планом	Назва будівель та споруд	Площа території (м ²), у тому числі					Примітка
		загальна площа	усього під забудовою	під основною будівлею	під господарськими, допоміжними будівлями і спорудами	під двором	
1	2	3	4	5	6	7	8

(суб'єкт господарювання)

Керівник суб'єкта господарювання _____
(підпис) (П. І. Б.)

Виконавець _____
(підпис) (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) (П. І. Б.)

"___" _____ 20__ року

ПЛАН БУДИНКУ

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

Масштаб 1: _____

(суб'єкт господарювання)

Керівник суб'єкта господарювання

(підпис)

(П. І. Б.)

Виконавець

(підпис)

(П. І. Б.)

Контролер

(підпис)

(П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

ЖУРНАЛ

внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень будинку садибного типу, садового (дачного) будинку, гаража (машиномісця), громадського будинку, виробничого будинку, багатофункціонального будинку для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів) (вказати необхідне)

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____

Літера	Поверхи	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Формула розрахунку площ приміщень за внутрішнім обміром	Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м ²)	Площа (м ²)				Примітки
							житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопалюваних приміщень	площа приміщень загального користування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Усього:											

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

" ___ " _____ 20__ року

ЖУРНАЛ*
підрахунку площі будинку квартирної типу (гуртожитку)

літера "___", вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____, область _____

Літера	Поверхи (починаючи з підвалу)	Номери квартир, блоків, відокремлених груп нежитлових приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Формула розрахунку площ приміщень за внутрішнім обміром	Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м ²)	Площа (м ²)						літніх, неопалюваних приміщень (м ²)	допоміжних приміщень (загального користування) (м ²)	Примітки			
							житлових приміщень (м ²)			нежитлових (вбудованих) приміщень (м ²)						загальна	основна	допоміжна (підсобна)
							загальна	житлова	допоміжна (підсобна)	загальна	основна	допоміжна (підсобна)						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
Усього:																		

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

" ___ " _____ 20__ року

* Журнал застосовується також для інших будинків, у складі яких одночасно є і житлові, і нежитлові приміщення.

ЖУРНАЛ
внутрішніх обмірів та розрахунків площ приміщень захисної споруди цивільного захисту

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
 місто (селище, село) _____, область _____

Літера за планом	Поверхи	Номери основних приміщень	Номери допоміжних приміщень	Розрахунок площ приміщень за внутрішнім обміром	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень (підрасована за формулами розрахунку площі) (м ²) (сума гр. 8, 11, 12)	Площа приміщень (м ²)			Площа під галереями входів, аварійних виходів (м ²)	Площа під оголовками шахт припливної та витяжної вентиляції (м ²)	Примітка
							корисна (сума гр. 9 та 10)	основна	допоміжна			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Усього:												

Виконавець _____
 (підпис) _____ (П. І. Б.)
 Контролер _____
 (підпис) _____ (П. І. Б.)
 " ___ " _____ 20__ року

ЖУРНАЛ

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

_____ (назва)

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____, область _____

Літера за планом	Поверхи	Номери груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Розрахунок площ приміщень за внутрішнім обміром	Площа приміщень, підрахована за математичними виразами гр. 6 (м ²)	Площа приміщень (м ²), у тому числі		Примітка
							основних	допоміжних	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				Усього:					

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

ЖУРНАЛ ЗОВНІШНІХ ОБМІРІВ

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____, область _____

Літера за планом	Назва будинку, госпо- дарських будівель та споруд	Формули для підра- хунку площ	Номер поверхів	Площа поверхів (Спов.) (до сплати)	Площа основи (Сосн.)	Приведена кількість поверхів (№ = Σ Спов. / Сосн.)	Висота (Нобм.)	Об'єм (V)	Розрахункова висота будівлі ($Hб = V / \text{Сосн.}$)	Розрахункова висота поверху будівню ($H = Hб / \text{№}$)	Периметр (P)	Відношення периметра до площі основи (P / S)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)
Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)
" ___ " _____ 20__ року

**ЖУРНАЛ
РОЗРАХУНКУ ПЛОЩІ ТЕРИТОРІЇ**

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____, область _____

№ з/п	Назва угідь	Розрахунок площі	Площа (м ²)	Примітка
1	2	3	4	5

Виконавець _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

3	Перегородки								
4	Перекриття								
5	Підлога								
6	Дах і покрівля								
7	Вікна								
8	Двері								
9	Опалення: а) пічне; б) від місцевого котла; в) електричне								
10	Електрозабезпечення								
			Усього:	100			100		

Узагальнений поправний коефіцієнт $K_{\text{заг.}} = \Sigma (\text{гр. 7}) / 100 =$

Графу 8 заповнюють у разі визначення питомої ваги поелементно

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K_{\text{заг.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

$$\frac{\Sigma (\text{гр. 10}) \times 100}{\Sigma (\text{гр. 7})} = \% (\text{середній})$$

2. Технічний опис окремих елементів будинку (ганків, сходів, балконів тощо)

№ за планом	Назва об'єкта оцінки	Технічний опис окремих елементів будинку (ганків, сходів, балконів тощо)	Поправки до 1 м ³ за типом (К)	% зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

ОЦІНЮВАЛЬНИЙ АКТ ПРО БУДИНОК (ЗАГАЛЬНИЙ МЕТОД)

Місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

літера "___",
вулиця (провулок, площа) _____, № ____,
призначення будинку _____,
рік спорудження _____, кількість поверхів _____

Дата	Інженерне обладнання будинку (так/ні)																			
	електро-освітлення	водопостачання		каналізація		вентиляція	телебачення	телефон	радіо	газопостачання	котельні		кількість котлів		кількість вбиралень	кількість ванн			кількість ліфтів	клас будинку
		холодне	гаряче	міська (централізована)	місцева (автономна)						вбудовані	окремі розташовані	чавунні	залізні		з газовими або електричними водопідігрівачами	з водопідігрівачами на твердому паливі	без колонок		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

Таблиця об'ємі в потенційних об'єктів-аналогів

Об'єм оцінюваного об'єкта _____ м³

Величини параметрів: k _____; A _____

Номери типів - потенційних аналогів				
Величини об'ємів об'єктів - типорозмірів				
Відхилення об'єму оцінюваного об'єкта від об'ємів об'єктів типорозмірів (%)				

Відхилення об'ємів = $V_{\text{оцінюв. об'єкта}} \times 100 / V_{\text{типорозм.}} - 100$

Спосіб виконання робіт _____

	зовнішнє								
20	Веранда								
21	Ганок								
22	Сауна								
23	Балкони								
24	В'їзд у гараж								
25	Камін								
			Усього:	100			100		

Узагальнений поправний коефіцієнт $K_{\text{заг.}} = \Sigma (\text{гр. 7}) / 100 =$

Графу 8 заповнюють у разі визначення питомої ваги поелементно

$$\frac{\Sigma (\text{гр. 10}) \times 100}{\Sigma (\text{гр. 7})} = \% (\text{середній})$$

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K_{\text{заг.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

2. Технічний опис окремих елементів будинку (терас, приямків тощо)

№ за планом	Назва об'єкта	Технічний опис окремих елементів будинку (терас, приямків тощо)	Поправки до 1 м ³ за типом (К)	% зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

Виконавець _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)
 Контролер _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)
 " ___ " _____ 20__ року

ОПИС КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

Місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

літера "___",
вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
призначення будинку _____,
рік спорудження _____, кількість поверхів _____

Таблиця 1

№ з/п	Назва елементів будинку, будівлі	Опис основних елементів об'єкта оцінки (матеріал, конструктивні рішення, особливості)
1	2	3
1	Фундаменти та цоколь	
2	Стіни	
3	Перегородки	
4	Перекриття	
5	Підлога	
6	Покриття (дах)	
7	Вікна та балконні двері	
8	Двері	
9	Сходи	
10	Смітєпровід	
11	Балкони та лоджії	
12	Опорядження зовнішнє	
13	Опорядження внутрішнє	
14	Входи	
15	Інші роботи	
16	Ліфти	
17	Інженерне обладнання	опалення та вентиляція
18		водопостачання холодне
19		водопостачання гаряче
20		каналізація та водовідведення
21		газопостачання
22		електропостачання
23		телефонізація
24		радіофікація
25		телебачення

26		домофон	
27		блискавкозахист	
28		додаткові елементи	

Виконавець _____
 (підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
 (підпис) _____ (П. І. Б.)

" ___ " _____ 20__ року

ОЦІНЮВАЛЬНИЙ АКТ ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Вулиця (провулок, площа) _____, № ____
 місто (селище, село) _____,
 район _____,
 область _____

1. Господарські будівлі

Літера	Назва об'єкта	Площа основи (S), м ²	Висота (H _{обм.}), м	Об'єм (V), м ³	Тип	% зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8

2. Господарські споруди

№ за планом	Назва об'єкта	Технічний опис	Одиниця виміру	Кількість одиниць	Тип	% зношення	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8

Літера ____, назва _____, рік спорудження _____, кількість поверхів ____
Спосіб виконання робіт _____

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта оцінки. Передумова до поправок щодо аналога та їх визначення	Питома вага конструктивних елементів за аналогом, %	Для оцінювального об'єкта	
				поправний коефіцієнт (К)	питома вага після введення поправного коефіцієнта, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент				
2	Стіни				
3	Перегородки				
4	Перекриття				
5	Підлога				
6	Дах і покрівля				
7	Вікна				
8	Двері				
9	Електрозабезпечення				
			100	Усього:	

Узагальнений поправний коефіцієнт $K = \text{гр. 6} / 100 =$

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K_{\text{заг.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

Літера ____, найменування _____, рік спорудження _____, кількість поверхів ____, спосіб виконання робіт _____

№ з/п	Назва конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів об'єкта оцінки.	Питома вага конструктивних	Для оцінювального об'єкта	
				поправний	питома вага після

		Передумова до поправок щодо аналога та їх визначення	елементів за аналогом, %	коефіцієнт (К)	введення поправного коефіцієнта, %
1	2	3	4	5	6
1	Фундамент				
2	Стіни				
3	Перегородки				
4	Перекриття				
5	Підлога				
6	Дах і покрівля				
7	Вікна				
8	Двері				
9	Електрозабезпечення				
			100	Усього:	

Узагальнений поправний коефіцієнт $K = \text{гр. 6} / 100 =$

Зведений поправний коефіцієнт $K_{\text{звед.}} = (K_{\text{заг.}} \times K_{\text{госп.}} \times K_{\text{знец.}} \times K_{\text{інфляц.}}) =$

Виконавець _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)
 Контролер _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)
 " __ " _____ 20__ року

ОПИС ОБ'ЄКТА НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА

Назва об'єкта _____,

найменування об'єкта _____

Під час обстеження об'єкта незавершеного будівництва "___" _____ 20__ року було встановлено наявність таких конструктивних елементів:

Назва конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Відсоток готовності конструктивних елементів
Фундамент		
Стіни		
Перегородки		
Перекриття		
Підлога		
Покрівля		
Вікна		
Двері		
Інженерне обладнання		
Оздоблення зовнішнє		
Оздоблення внутрішнє		

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

"___" _____ 20__ року

Примітка. Відсоток готовності визначають відповідно до проекту за бажанням замовника.

ЕСКІЗ

планів поверхів будинку № _____, літера _____,
вулиця (провулок, площа) _____,
місто (селище, село) _____

Виконавець _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) _____ (П. І. Б.)

"___" _____ 20__ року

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС

Призначення будинку _____ рік спорудження _____

Назва конструктивних елементів	Характеристика конструктивних елементів	Технічний стан	% зношення
Фундамент			
Стіни			
Перегородки			
Перекриття			
Підлога			
Покрівля			
Вікна			
Двері			
Сходи			
Інженерне обладнання			
Опалення			
Електроенергія			
Газифікація			
Водопровід			
Каналізація			
Опис сантехнічних приладів			
Ліфтове обладнання			
Сміттепровід			
Оздоблення зовнішнє			
Оздоблення внутрішнє			
Відомості про капремонт та реконструкцію			

Технічний опис прибудов, надбудов, підвалів

Назва	Літера	Фундамент	Стіни	Перекриття	Підлога	Покрівля	Інженерне обладнання	Оздоблення	%

З описом замовник ознайомлений

_____ (підпис)

_____ (П. І. Б.)

Виконавець

_____ (підпис)

_____ (П. І. Б.)

Контролер

_____ (підпис)

_____ (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

АБРИС ТЕРИТОРІЇ

вулиця (провулок, площа) _____,

місто (село, селище) _____,

Виконавець _____
(підпис) (П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис) (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ (СПОРУД)

Опис конструктивних елементів	Назва			
	літера " "	літера " "	літера " "	літера " "
Фундамент				
Стіни				
Перекриття				
Підлога				
Покрівля				
Інженерне обладнання				
Технічний стан				
Рік спорудження				
Відсоток зношення				

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС ГОСПОДАРСЬКИХ СПОРУД

Назва	№ за планом	Опис конструкцій	Технічний стан	% зношення

З описом замовник ознайомлений

(підпис)

(П. І. Б.)

Виконавець _____
(підпис)

(П. І. Б.)

Контролер _____
(підпис)

(П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

АКТ
польового та камерального контролю

_____, вулиця (провулок, площа) _____, № _____
(назва об'єкта)

_____ виявлено:
місто (селище, село)

1. Перевірка польових робіт _____

Контролер _____
(підпис) (П. І. Б.)

Виявлені помилки у роботі виправив

Виконавець _____
(підпис) (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

2. Перевірка камеральних робіт _____

Контролер _____
(підпис) (П. І. Б.)

Виявлені помилки у роботі виправив

Виконавець _____
(підпис) (П. І. Б.)

"__" _____ 20__ року

{Додаток 2 в редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-

Додаток 3
до Інструкції про порядок проведення
технічної інвентаризації об'єктів
нерухомого майна
(пункт 13 розділу I)

(найменування суб'єкта господарювання, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ, контактна інформація (телефон, e-mail))

Інвентаризаційна справа № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ
на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)	Розмір частки власності (на вимогу)

Паспорт виготовлено станом на

"__" _____ 20__ року

Керівник суб'єкта господарювання _____ (підпис) _____ (П. І. Б.)

Виконав _____ (підпис) _____ (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Перевірив _____ (підпис) _____ (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Примітка. Дані технічного паспорта актуальні протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації.

СХЕМА РОЗТАШУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____, область _____

Масштаб 1: _____

ЕКСПЛІКАЦІЯ
до схеми розташування будівель та споруд

Літера або номер за планом	Назва будівель та споруд	Площа земельної ділянки (м ²), у тому числі					Примітка
		загальна площа	усього під забудовою	під основною будівлею	під господарськими, допоміжними будівлями і спорудами	під двором	
1	2	3	4	5	6	7	8

ПЛАН
будинку садибного типу, літера " _____ "

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____, область _____

Масштаб 1: _____

ЕКСПЛІКАЦІЯ
приміщень будинку садибного типу

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____, область _____

Літера	Поверх	Номери	Номери	Призначення	Загальна площа	Площа (м ²)	Примітки
--------	--------	--------	--------	-------------	----------------	-------------------------	----------

		відокрем- лених груп примі- щень	приміщень	приміщень	приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (м ²)	житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопа- люваних примі- щень	площа примі- щень загаль- ного користу- вання	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Усього:										

"__" _____ 20__ року

ХАРАКТЕРИСТИКА будинку садибного типу з господарськими будівлями та спорудами

Літера	Назва буді- вель та споруд	Рік споруд- ження / реконст- рукції	Опис основних конструктивних елементів						Інженерне обладнання						Висота (м)	Площа основи (забу- дови) (м ²)	Об'єм (м ³)	
			фунда- мент	стіни	пок- рівля	пере- криття	під- лога	сходи	елект- рика	водо- провід	каналі- зація	газо- провід	ліфт	смітте- провід				вид опа- лення
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

"__" _____ 20__ року

{Додаток 3 в редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 186 від 26.07.2018}

Додаток 4
до Інструкції про порядок проведення
технічної інвентаризації об'єктів
нерухомого майна
(пункт 14 розділу I)

(найменування суб'єкта господарювання, місцезнаходження, код за ЄДРПОУ, контактна інформація (телефон, e-mail))

Інвентаризаційна справа № _____

ТЕХНІЧНИЙ ПАСПОРТ
на квартиру (кімнату, жилий блок, секцію) № _____ у будинку квартирнього типу
(гуртожитку)

(необхідне підкреслити)

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____,
область _____

Замовник технічної інвентаризації або уповноважена ним особа (прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або найменування юридичної особи)

Паспорт виготовлено станом на

" ____ " _____ 20__ року

Керівник суб'єкта господарювання _____
(підпис) (П. І. Б.)

Виконав _____
(підпис) (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Перевірив _____
(підпис) (П. І. Б., серія, номер кваліфікаційного сертифіката)

Примітка. Технічний паспорт на квартиру (кімнату, жилий блок, секцію) є додатком до технічного паспорта на житловий будинок квартирнього типу (гуртожиток).

**АКТЕРИСТИКА КВАРТИРИ
(КІМНАТИ, ЖИЛОГО БЛОКУ, СЕКЦІЇ) У БУДИНКУ КВАРТИРНОГО ТИПУ (ГУРТОЖИТКУ)**

Рік спорудження/ реконструкції	Серія проекту	Опис основних конструктивних елементів			Інженерне обладнання				Висота (м)	Загальна площа (кв. м)	Об'єм (куб. м)
		стіни	перекриття	підлога	електрика	водопровід	каналізація	газопровід			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

ПЛАН

квартири (кімнати, жилого блоку, секції) № ____ у будинку квартирної типу (гуртожитку)

(вказати необхідне)

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____, область _____

Масштаб 1: ____

ЕКСПЛІКАЦІЯ

приміщень квартири (кімнати, жилого блоку, секції, посімейного, спільного заселення) № ____

(вказати необхідне)

Вулиця (провулок, площа) _____, № _____,
місто (селище, село) _____,
район _____, область _____

Літера	Поверх	Номери відокремлених груп приміщень	Номери приміщень	Призначення приміщень	Загальна площа приміщень, підрахована за формулами розрахунку площ (кв. м)	Площа (кв. м)				Примітки
						житлова (основна)	допоміжна (підсобна)	літніх, неопалюваних приміщень	площа приміщень загального користування	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Усього:										

"__" _____ 20__ року

{Додаток 4 в редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства № 186 від 26.07.2018}

Список літератур

1. ЗАКОН УКРАЇНИ «Про Державний земельний кадастр»
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>
2. КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>
3. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна : затв. наказом Держбуду від 24.05.2001р. № 127 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>
4. ДБН Б.1.1-16:2013. Склад та зміст містобудівного кадастру <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-1035>
5. В.С. Мошинський, А.Г. Ліщинський. Конспект лекцій з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» для здобувачів вищої освіти другого (магістерського) рівня за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій» денної та заочної форм навчання. Рівне: НУВГП, 2018. – 108 с.
6. Ступень М. Г., Гулько Р. Й., Микула О. Я., Шпик Н. Р. Кадастр населених пунктів : підручник. 2-е вид. стереот. Львів : Новий Світ- 2000, 2007. 392 с
7. Савчак В.В. Пересоляк В.Ю., Пересоляк Р.В. Методичні рекомендації для самостійної роботи з дисципліни «Законодавче забезпечення кадастру нерухомості» для студентів географічного факультету за освітньо-кваліфікаційним рівнем «Магістр» та «Спеціаліст». - Методичне видання. - Ужгород, 2015.-76 с.