

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ТА ТЕРМІНІВ ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Г. Нестеренко, к. е. н.

Львівський національний аграрний університет

<https://doi.org/10.31734/architecture2018.19.197>

Постановка проблеми. Сьогодні 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. При цьому для БТІ та приватних підприємств на одному ринку діють різні правила ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації. Дослідити особливості ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомості в Україні та її нормативно-правову базу є метою нашого дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Станом на сьогодні Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації [1] – 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. Інвентарна справа ведеться протягом усього терміну існування об'єкта. За 80 років комунальними БТІ напрацьований величезний архів – мільйони архівних справ щодо всіх будівель України, збудованих до 2013 року. Можна сміливо стверджувати, що це понад 90 % усієї нерухомості. Тобто практично всі інвентарні справи були заведені колишніми комунальними бюро технічної інвентаризації [2]. Однак з прийняттям наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі – Мінрегіону) від 28.12.2012 р. № 658 [3] діяти на ринку робіт із технічної інвентаризації мають право не лише комунальні підприємства – БТІ, а й інші суб'єкти господарювання. Хоча справедливим було б, якщо б інші суб'єкти господарювання та БТІ конкурували між собою лише за інвентаризацію нещодавно збудованих нових об'єктів нерухомості.

Введення в дію цього наказу спровокувало протягом 2013 – 2015 рр. надходження до органів Антимонопольного комітету України численних звернень і заяв фізичних та юридичних осіб, а також об'єднань щодо наявності проблемних питань на ринку проведення робіт із технічної

інвентаризації об'єктів нерухомого майна [4]. Антимонопольним комітетом у межах повноважень, визначених статтею 7 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», проведено дослідження, за результатами якого дано рекомендації щодо здійснення заходів, спрямованих на запобігання порушенням законодавства про захист економічної конкуренції, та припинення дій, що мають негативний вплив на конкуренцію, від 01.12.2015 р. за № 17-рк. Однак далі рекомендацій справа не пішла, адже цю проблему необхідно законодавчо врегулювати.

Постановка завдання. 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 [4].

Вивчити правила ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації, правові та організаційні засади здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та їх наслідки для громадян, органів місцевого самоврядування та держави ми намагатимемося в цій роботі.

Виклад основного матеріалу. У 2017 році організаціям технічного обліку та технічної інвентаризації виповнилося 90 років. За їх «плечима» багаторічна, серйозна праця, яка змінила уявлення про технічний облік та технічну інвентаризацію як найважливіший державний інформаційний ресурс [5]. Варто зауважити, що БТІ до 28.12.2012 р. монопольно здійснювали технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна та до 01.01.2013 р. – державну реєстрацію прав власності на них. У

зв'язку з прийняттям 28.12.2012 р. Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України наказу № 658 про внесення змін до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, право проведення технічної інвентаризації отримали всі суб'єкти господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат [6].

При цьому, як ми вже зазначали, для БТІ та приватних підприємств на одному ринку діють різні правила ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації. Так, відповідно до п. 1.4 розділу 1 Інструкції (зі змінами, внесеними наказом Мінрегіону України від 08.01.2013 р. № 2) розмір та порядок оплати робіт з технічної інвентаризації визначаються в договорі за домовленістю сторін. Термін виконання робіт із технічної інвентаризації встановлюється договором.

Відповідно до п. 1.12 Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 р. № 76 [7], кожне БТІ самостійно розраховує вартість 1 норми часу для встановлення рівня тарифу, а державні адміністрації на місцях затверджують ціни (вартість нормо-години).

Ці методичні рекомендації є посібником до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України (далі – Збірник), затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 21.11.2003 р. № 198, зі змінами від 15.05.2015 р. за № 106 [8].

Норми часу враховують усі витрати, які необхідні для виконання робіт у повному обсязі зі збереженням технологічного процесу, розроблені з урахуванням групи (бригади), що складається із семи виробників.

Робота вважається завершеною, якщо вона підтверджена польовими та камеральними документами (записами в журналах, ескізами, абрисами, відповідними формами, проставлянням штампів, актами перевірки, сплатою замовлення тощо). Незакінчена робота оплачується за фактично виконані обсяги або за відсоток її виконання, який визначається керівником групи з наступним затвердженням його головним інженером чи начальником бюро технічної

інвентаризації. Повний розрахунок оплати проводиться після завершення робіт та за наявності оплати рахунка замовником.

Розрахунок за роботи, не передбачені нормами часу, проводиться за одноразовими калькуляціями, складеними бюро технічної інвентаризації. Обов'язки працівників бюро технічної інвентаризації визначаються посадовими інструкціями, затвердженими адміністрацією підприємства, а виробничі приміщення повинні відповідати вимогам щодо забезпечення технологічного процесу виконання робіт.

Термін виконання робіт із питань технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомого майна становить один місяць, що передбачено вказаним збірником.

У нормах часу враховано витрати часу для підготовки робочого місця, одержання завдання, одержання матеріалів постійного зберігання і здачі їх після завершення робіт та оформлення відомостей виконаних робіт.

Для керівників груп (контролерів) враховано витрати часу на видачу завдань, визначення обсягів виконаних робіт, проведення навчань працівників груп, ведення обліку журналів польового контролю та журналів виїзду виконавців на об'єкти, ведення звітності групи, забезпечення якісного виконання робіт.

Норми часу встановлено на проведення робіт протягом року, незалежно від погодних умов. Розрахунки за роботи, не передбачені нормами часу, проводяться суб'єктами господарювання за одноразовими калькуляціями.

Норми часу на виконання робіт з технічної інвентаризації, оцінки та реєстрації майнових комплексів, об'єктів сільськогосподарських підприємств тощо визначаються з урахуванням цих норм.

Технічна інвентаризація і паспортизація об'єктів нерухомого майна, оцінка і переоцінка будинків, будівель і споруд проводяться відповідно до категорій складності, які наведені у табл. 1.

Для визначення норм часу на роботи з технічної інвентаризації газових та теплових мереж приймаються норми часу на роботи з технічної інвентаризації водопровідних мереж.

До норм часу в разі обстеження окремих колодязів специфічних виробництв (цехи з виробництва небезпечних речовин, за наявності отруйних хімічних речовин, газів), а також колодязів глибиною понад 5 м застосовують коефіцієнт 1,45. Нормами часу передбачено обмір та обстеження колодязів, очищених від завалів та води, які вільно накриваються кришками. Якщо

необхідно провести розкриття підлог, розбирання матеріалів, розчищення снігу тощо, то до норм часу застосовують коефіцієнт 1,75.

У нормах часу не враховано витрати часу для підбирання необхідних матеріалів у організаціях, на підприємствах. Такі витрати визначаються бюро технічної інвентаризації самостійно.

Прийняття Мінрегіоном України наказу від 08.02.2013 р. № 2 та одночасна дія норм Інструкції щодо порядку встановлення вартості робіт із технічної інвентаризації призводять до порушення умов конкуренції на ринку робіт із технічної інвентаризації у вигляді створення органами влади дискримінаційних умов діяльності учасників одного ринку.

Якщо існуючі нормативні документи передбачають затвердження тарифів на послуги з технічної інвентаризації органами місцевого самоврядування, то приватні підприємства згідно зі своїм статутом встановлюють інші ціни. Крім того, знижується якість надання послуг у зв'язку з відсутністю кваліфікованих кадрів і навчальних програм з їх підготовки.

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 (табл. 2), 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 виправдуватися, – констатує Д. Павленко. – Вилучення функцій обліку нерухомого майна у місцевій влади свідчить про бажання зацікавлених осіб обнулити дані щодо нерухомості, узаконивши існуючі самочинні будівлі» [9].

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»).

Таблиця 1

Категорії складності [8]

Категорія	Характеристика категорій складності
Земельних ділянок	
I	Ділянка простої конфігурації з густотою забудови або зайнятістю її зеленими насадженнями до 20 % площі
II	Ділянка складної конфігурації (більше чотирьох кутів) з насиченістю забудови або зайнятістю її зеленими насадженнями понад 20 % площі
Будинків	
I	Будинки прямокутної форми в плані з однотипним плануванням поверхів
II	Будинки, що складаються в плані із двох-трьох прямокутників з різним плануванням поверхів
III	Будинки, що складаються в плані з більш ніж трьох прямокутників, косокутників або криволінійні (театри, церкви тощо)
Зелених насаджень	
I	Місцевість, на якій розташовано інвентаризаційний об'єкт, рівнинна, облікові ділянки чітко позначені, простих геометричних абрисів
II	Місцевість горбиста, облікові ділянки частково неправильної форми; інвентаризаційний об'єкт насичено будівлями, спорудами, обладнанням і малими формами садової архітектури (скульптури, квітникові вази тощо)
III	Складні об'єкти, розташовані на розчленованій місцевості, які мають велику кількість облікових ділянок неправильної форми

Вартість виготовлення технічних паспортів

Об'єкт	Документ-сервіс «Unidoc» ¹	КП ВОБТГ ²	БТІ Київ online ³	ТОВ «Геоспектр-7» ⁴	ТОВ «Інститут незалежної експертної оцінки» ⁵	Київське обласне БТІ ⁶	Бердичівське МБТІ ⁷
Квартира до 100 м ²	1200 грн	від 430 грн	від 500 грн	від 600 грн	від 8 грн/м ²	900 грн	від 450 грн
Квартира понад 100 м ²	10 грн/м ²					1200 грн	
Житловий будинок до 100 м ²	1200 грн	від 950 грн	1500 грн	від 1500 грн		1400 грн	від 550 грн
Житловий будинок від 100 м ²	10 грн/м ²	від 1120 грн	2000 грн			1700 грн	
Нежитловий об'єкт до 100 м ²	від 1000 грн	1180 грн	індивідуально	2 грн/м ²		1200 грн	індивідуально
Нежитловий об'єкт понад 100 м ²	індивідуально	2340 грн	індивідуально	2 грн/м ²		1500 грн	індивідуально
Дачний будинок	індивідуально		900 грн	від 1500 грн		1400 грн	від 550 грн
Гараж	індивідуально		від 300 грн	600 грн		900 грн	від 400 грн

¹Документ-сервіс «Unidoc». URL: <http://unidoc.com.ua/ua/uslugi-bti/>.

²Комунальне підприємство «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації». URL: <http://www.bti.volyn.ua/prices>.

³БТІ Київ online. URL: <http://bti-online.in.ua/ua/passport-ua/>.

⁴ТОВ «Геоспектр-7». URL: <http://geospektr.com.ua/ua/ciny.php>.

⁵ТОВ «Інститут незалежної експертної оцінки». URL: <https://zemocenka.com/vigotovlennya-technichnix-pasportiv-bti/>.

⁶Київське обласне БТІ. URL: <http://btikiev.com.ua/tsiny/>.

⁷Бердичівське МБТІ. URL: <http://bti.zt.gov.ua/cinu/>.

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 перебуває з відповідними пропозиціями на розгляді Верховної Ради України. Одним з основних зауважень Президента стало те, що цей закон зберігає монополію існуючих комунальних підприємств – бюро технічної інвентаризації – на здійсненні 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 [9].

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 [3] 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, термін 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 [10].

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. Зазначені проблемні питання можливо вирішити за допомогою доопрацювання та прийняття Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» [11], 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 Міністерства регіонального розвитку 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: 29.11.2017).
2. Дреєва Т. БТІ: комунальне чи приватні? // *Червоний гірник* : електрон. версія газ. 2014. № 67 (21492). Дата оновлення: 09.09.2014. URL:

<http://girnyk.com.ua/blog/bti-komunalne-chy-pryvatti> (дата звернення: 27.11.2017).

3. 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).

4. Про здійснення заходів, спрямованих на запобігання порушенням законодавства про захист економічної конкуренції та припинення дій, що мають негативний вплив на конкуренцію : рекомендації Антимонопольного комітету України від 01.12.2015 р. за № 17-рк. // *Антимонопольний комітет України* : [сайт]. Київ, 2015. URL: <http://www.amc.gov.ua/amku/control> (дата звернення: 30.11.2017).

5. Історія БТІ. *КП Сумське міське БТІ* : [сайт]. URL: <http://bti.sumy.ua/home/history-bti.html> (дата звернення: 30.11.2017).

6. Нестеренко Г. Б. Історичні аспекти та особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. *Вісник Харківського національного аграрного університету ім. В. В. Докучаєва: економічні науки*. 2017. № 4. С. 133-145.

7. Про затвердження Методичних рекомендацій з питань застосування норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації

України : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 08.04.2004 р. № 76. *БУДСТАНДАРТ Online – нормативні документи будівельної галузі України*. URL: http://online.budstandart.com.ua/catalog/doc-page.html?id_doc=2401 (дата звернення: 29.12.2017).

8. Зміни до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України : наказ Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 15.05.2015 р. № 106 // *База даних «Законодавство України»* / ВР України. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0664-15> (дата звернення: 30.12.2017).

9. Комплексне дослідження стану прав людини в Україні (річні звіти) // *Узагальнена доповідь правозахисних організацій* : [сайт]. URL: <http://khp.org/index.php?id=1362658147> (дата звернення: 26.12.2017).

10. 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).

11. 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).

Нестеренко Г.

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ТА ТЕРМІНІВ ВИКОНАННЯ РОБІТ ІЗ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Стаття присвячена особливостям ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації та їх нормативно-правовій базі в умовах сьогодення. Нинішні проблеми на ринку робіт із технічної інвентаризації зумовлені законодавчими змінами, які протягом 2012 року відбулися в системі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та учасників ринку робіт із технічної інвентаризації. Ці проблеми полягають у відсутності порядку запровадження єдиних правил ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації для БТІ та приватних підприємств, які працюють на одному ринку.

Отже, прийняття Мінрегіоном України наказу від 08.01.2013 р. № 2 та одночасна дія норм Інструкції і Постанови КМУ № 1548 щодо порядку встановлення вартості робіт з технічної інвентаризації, а також щодо визначення термінів виконання робіт з технічної інвентаризації може призводити до порушення умов конкуренції на ринку робіт із технічної інвентаризації у вигляді створення органами влади дискримінаційних умов діяльності учасників одного ринку.

З розширенням з 2013 року кола учасників ринку робіт із технічної інвентаризації нові учасники ринку (приватні структури) позбавлені можливості доступу до створених раніше комунальними БТІ інвентаризаційних справ і, проводячи за замовленням роботи, формують нові інвентаризаційні справи з тих об'єктів, що вже підлягали інвентаризації. Зазначене призводить до ситуації, коли на один об'єкт нерухомого майна в декількох суб'єктів господарювання формується та зберігається кілька інвентаризаційних справ, чим не виконується пункт 1.5 розділу 1 Інструкції, що призводить до негативних наслідків для споживачів таких послуг.

На практиці склалася ситуація, за якої замовник робіт із технічної інвентаризації може самостійно обрати виконавця таких робіт, проте стикається з труднощами під час отримання адміністративної послуги з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, що полягають у відмові комунальними БТІ у видачі довідки про наявність чи відсутність зареєстрованого права власності з посиланням на те, що роботи з технічної інвентаризації проводились не ними, а приватною структурою.

Зазначені проблемні питання можливо вирішити доопрацюванням та прийняттям Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна», який врегулює: 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 за формування та ведення архіву, а також термінів передачі матеріалів та справ до архіву.

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

Nesterenko H.

DETERMINATION OF VALUE AND TERMS OF PERFORMANCE OF TECHNICAL INVENTORY FOR REAL ESTATE OBJECTS

The article is devoted to particularities of pricing for the works of technical inventory and their regulatory base under modern conditions. Current problems at the market of works of technical inventory are forced by legislative changes, which happened in the system of authorities of state registration of the rights for real estate objects and participants of the market of technical inventory works in 2012. Those problems occur because there is no order of introduction of common rules of pricing for technical inventory works for BTI and private enterprises, working at the same market.

In 2013, extension of the number of participants at the market of technical inventory works resulted in appearance of new participants of the market (private structures), having no access to the property inventory files, earlier done by the TIB. They made customized works and formed new property inventory files for the objects, which had been already subjected to inventory. The described conditions caused the situation when there were several property inventory files for one object of real estate at several business entities. The fact deteriorates the point 1.5 of the chapter 1 of the Instruction and causes negative consequences for consumers of such services.

Practically, it forced the situation when the person, who requested technical inventory, could personally choose who had to perform the work, but he/she faced the difficulties concerning administrative service of state registration of property rights for the real estate object, because a communal TIB refused to supply a certificate about presence or absence registered property right due to the fact that the works of technical inventory had not been performed by the Bureau, but by a private structure. The described problems can be solved by means of improvement and approval of the Law of Ukraine "About technical inventory for real estate objects" which will introduce: control for performance of technical inventory works with determination of responsibility of the market participants for violation of the requirements and order of the works performance; recording of business entities, i.e. performers of technical inventory works, with mentioning of their names and addresses; a common approach to calculation of the value of information certificates, particularly about presence or absence of the registered right of ownership for a real estate object, for all participants of the market of technical inventory works; order of the access for the business entities, performing technical inventory, to the materials of technical inventory and property inventory files for a real estate object, supplying liquidation of double property inventory files for one object of real estate, as well as renovation and accumulation of the materials of technical inventory in one property inventory file; order of maintenance of archive materials of technical inventory and property inventory files with the further determination of a body, responsible for formation and maintenance of the archive, as well as terms of transfer of the materials and files to the archive.

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

Стаття надійшла 16.03.2018.