

З 15 січня 2019 року діє Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186

З 15 січня 2019 року діє Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186 (далі - Інструкція), зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018 року за № 1442/32894.

Інструкція визначає механізм проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, що здійснюють суб'єкти господарювання, і діє на всій території України.

Слід звернути увагу на те, що технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна є одним із документів, необхідних для проведення державної реєстрації у випадках, передбачених пунктами 41, 42, 44, 45, 54, 68, 69, 78 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (далі - Порядок).

Також, відповідно до пункту 58 Порядку для державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна у разі, коли в документах, що подаються для такої реєстрації, відсутні відомості про технічні характеристики відповідного об'єкта, також подається технічний паспорт на такий об'єкт.

При цьому пунктом 2 розділу I Інструкції встановлено, що технічний паспорт - це документ, що складається на основі матеріалів технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, містить основні відомості про нього (місцезнаходження (адреса), склад, технічні характеристики, план та опис об'єкта, ім'я/найменування власника/замовника, відомості щодо права власності на об'єкт нерухомого майна, відомості щодо суб'єкта господарювання, який виготовив технічний паспорт тощо) та видається замовнику. Технічний паспорт має бути прошнурований, пронумерований та скріплений підписом керівника суб'єкта господарювання, який проводив інвентаризацію, а також підписом виконавця робіт і контролера із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката на право виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

З огляду на дію нормативно-правових актів у часі на підтвердження технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, проведеної після 15 січня 2019 року, державним реєстраторам слід приймати технічні паспорти, оформлені відповідно до вимог Інструкції.

Зразки технічних паспортів на будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами, на квартиру (кімнату, жилий блок, секцію) у будинку квартирної типу (гуртожитку), на садовий (дачний) будинок, на гараж (машиномісце), на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, на будинок квартирної типу (гуртожиток), на виробничий будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, на захисну споруду цивільного захисту з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, на групу нежитлових приміщень, на об'єкт незавершеного будівництва, на багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів), з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, на допоміжну (господарську) будівлю, яка не належить до садибного, дачного та садового будинку наведені у додатках 3-8, 10-15 до Інструкції.

Водночас, зважаючи на те, що законодавством не визначено строку дії технічного паспорта, документи, видані до набрання чинності Інструкцією, не потребують приведення у відповідність до неї та приймаються державними

реєстраторами без обмежень.

Окремо слід звернути увагу на те, що з метою впорядкування відносин у сфері інвентаризації об'єктів нерухомості Інструкцією запроваджується інститут зберігача інвентаризаційної справи. Згідно з пунктом 2 Інструкції це юридична особа публічного права, яка здійснює зберігання інвентаризаційної справи за місцем розташування об'єкта нерухомого майна. Зберігач не проводить роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, натомість надає інвентаризаційним справам номери, забезпечує внесення поточних змін до них, здійснює інші повноваження, передбачені Інструкцією.

Надання достовірної інформації з матеріалів технічної інвентаризації та зняття копій з них на запити фізичних та юридичних осіб також проводяться безпосередньо працівниками зберігача (пункт 7 розділу XI Інструкції).

Отже, у разі виникнення сумнівів щодо поданих матеріалів технічної інвентаризації, потрібно звертатись до зберігачів інвентаризаційних справ.

Згідно з положеннями частини другої статті 181 Цивільного кодексу України юридична особа публічного права створюється розпорядчим актом Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. У зв'язку з цим, за одержанням інформації щодо юридичних осіб, які здійснюють зберігання інвентаризаційних справ на відповідній території необхідно звертатись до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого самоврядування за місцезнаходженням нерухомого майна або Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства, яке здійснює формування та реалізацію державної політики у сфері технічної інвентаризації об'єктів нерухомості