

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2018-17-65>

УДК 06.022:624

## Особливості ціноутворення та зберігання матеріалів із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Нестеренко Г.Б.

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри земельного кадастру  
Львівського національного аграрного університету

Стаття присвячена особливостям ціноутворення на роботи з технічної інвентаризації, зберігання інформації 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.

**Ключові слова:** технічна інвентаризація об'єктів нерухомості, ціноутворення, зберігання інформації, місце самоврядування, інвентаризаційна справа, бюро технічної інвентаризації.

Нестеренко Г.Б. ОСОБЕННОСТИ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ И ХРАНЕНИЯ МАТЕРИАЛОВ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Статья посвящена особенностям ценообразования на работы по технической инвентаризации, хранению информации и их нормативно-правовой базе в современных условиях. Нынешние проблемы на рынке работ по технической инвентаризации обусловлены законодательными изменениями, которые в течение 2012 года произошли в системе органов государственной регистрации прав на недвижимое имущество и участников рынка работ по технической инвентаризации.

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

Nesterenko G.B. PECULIARITIES OF PRICING AND STORAGE OF THE MATERIALS CONCERNING TECHNICAL INVENTORY FOR REAL ESTATE OBJECTS

The article is devoted to particularities of pricing for the works of technical inventory, information storage 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.

**Keywords:** technical inventory for real estate objects, pricing, information storage, local government, inventory activity, bureau of technical inventory.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.** 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 – бюро технічної інвентаризації (далі – БТІ) проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна всіх форм власності, як фізичних, так і юридичних осіб. Проте сьогодні на ринку робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна працюють не лише БТІ, але й інші суб'єкти господарювання. Також 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, порядок зберігання інвентаризаційних справ та їх нормативно-правову базу є метою нашого дослідження.

ризаційних справ та їх нормативно-правову базу є метою нашого дослідження.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Натепер 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 (ведеться протягом усього терміну існування об'єкта) та проводиться первинна інвентаризація. Однак із прийняттям наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (далі – Мінрегіону) від 28.12.2012 р. № 658 [2] діяти на ринку робіт із технічної інвентаризації мають право не лише комунальні підприємства – БТІ, а й інші суб'єкти господарювання.

Введення в дію цього наказу спровокувало протягом 2013–2015 років 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 [3]. 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. Проте далі рекомендацій справа не пішла, адже цю проблему необхідно законодавчо врегулювати.

**Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми.** Сьогодні наявність проблем на ринку робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна зумовлена законодавчими змінами, які протягом 2012 року відбулися в системі органів державної реєстрації прав на нерухоме майно та учасників ринку робіт із технічної інвентаризації і полягають у відсутності однакового підходу в регулюванні діяльності всіх учасників ринку робіт з технічної інвентаризації – комунальних та приватних суб'єктів господарювання, а саме комунальних бюро технічної інвентаризації та суб'єктів господарювання, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури [3].

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** 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 дослідження.** 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 [4]. 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 та отримали кваліфікаційний сертифікат [5].

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

Відповідно до пункту 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 [6], кожне БТІ самостійно розраховує вартість 1 норми часу для встановлення рівня тарифу, а державні адміністрації на місцях затверджують ціни (вартість нормо-години). Варто зауважити, що приватним структурам їх затверджувати не потрібно.

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 1.11.2003 р. N 198, зі змінами від 15.05.2015 р. за № 106.

Термін виконання робіт із питань технічної інвентаризації та оцінки об'єктів нерухомого майна становить один місяць, що передбачено Збірником норм часу на роботи, що виконуються суб'єктами господарювання, які здійснюють технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, затвердженим наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 21.11.2003 р. № 198 [7].

У нормах часу не враховано витрати часу для підбирання необхідних матеріалів у

організаціях, на підприємствах. Такі витрати визначаються бюро технічної інвентаризації самостійно.

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

Якщо наявні нормативні документи передбачають затвердження тарифів на послуги з технічної інвентаризації органами місцевого самоврядування, то приватні підприємства згідно зі своїм статутом встановлюють інші ціни (див. табл. 1). Крім того, знижується якість надання послуг у зв'язку з відсутністю кваліфікованих кадрів і навчальних програм із їх підготовки.

Крім того, до 1 січня 2013 року 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. «Понад 60% нерухомості – з великим відсотком зносу. Коли будинки почнуть сипатися на голови перехожих, запізно буде виправдовуватися, – констатує Д. Павленко [8]. – Вилучення функцій обліку нерухомого майна у місцевої влади свідчить про бажання зацікавлених осіб обнулити дані щодо нерухомості, узаконивши наявні самочинні будівлі».

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

Отже, питання щодо проведення технічної інвентаризації, складання та зберігання інвентаризаційних справ повинні бути врегульовані винятково 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», прийняття якого згідно з Конституцією України належить до компетенції Верховної Ради України.

Потрібно зазначити, що 5 червня 2012 року урядовий законопроект був відхилений Вер-

ховною Радою України, натомість був прийнятий депутатський законопроект № 10286 «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна». Водночас у липні Президент України наклав вето на цей закон, і він зараз знаходиться із відповідними пропозиціями на розгляді Верховної Ради України. І одним із основних зауважень Президента стало те, що цей закон зберігає монополію наявних комунальних підприємств – бюро технічної інвентаризації на здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, а встановлення Законом різних вимог до суб'єктів господарювання, що здійснюватимуть один вид діяльності, а також неможливість здійснення такої діяльності фізичними особами – підприємцями фактично є створенням привілеїв для бюро технічної інвентаризації – комунальних підприємств у здійсненні зазначеного виду господарської діяльності [8].

А отже, цей важливий аспект системи державної реєстрації прав на нерухоме майно залишається досить проблемним, зокрема і 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 нежилих 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 [2] також встановлено, що інвентаризаційна справа формується й ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування та зберігається в органі державної реєстрації прав за місцезнаходженням такого об'єкта.

Органи державної реєстрації, їх компетенція, повноваження та інше встановлено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким передбачено ведення реєстраційних справ щодо об'єктів нерухомого майна (ст. 9); визначено, які документи містить реєстраційна справа, порядок їх розміщення, строк зберігання, порядок ведення архіву реєстра-

Таблиця 1

## Вартість виготовлення технічних паспортів

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

<sup>1</sup> Документ-сервіс "Unidoc" <http://unidoc.com.ua/ua/uslugi-bti/><sup>2</sup> Комунальне підприємство «Волинське обласне бюро технічної інвентаризації», <http://www.bti.volyn.ua/prices><sup>3</sup> БТІ Київ online, <http://bti-online.in.ua/ua/passport-ua/><sup>4</sup> ТОВ «Геоспектр-7», <http://geospekt.r.com.ua/ua/cinuy.php><sup>5</sup> ТОВ «Інститут незалежної експертної оцінки», <https://zemosenka.com/vigotovlennya-technichnix-pasportiv-bti/><sup>6</sup> Київське обласне БТІ, <http://btikiev.com.ua/tsiny/><sup>7</sup> Бердичівське МБТІ, <http://bti.zt.gov.ua/cinu/>

ційних справ (ст. 14); встановлено порядок відкриття та закриття реєстраційної справи (ст. 20). Жодної норми щодо інвентаризаційної справи зазначений закон не містить [9].

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 їхньою діяльністю. Діяльність комунальних підприємств – БТІ 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, в 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 з цього дослідження.** Зазначені проблемні питання можливо вирішити за допомогою доопрацювання та прийняття Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна» [10], 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 із технічної інвентаризації та органами державної реєстрації прав, яка необхідна останнім для реалізації своїх обов'язків з надання адміністративних послуг.

#### ЛІТЕРАТУРА:

1. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна : наказ Мінрегіонбуду України від 10.07.2001 р. № 582/5773. База даних «Законодавство України» / ВР України. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (дата звернення: 29.11.2017).
2. 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).
3. 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).
4. Історія БТІ. КП Сумське міське БТІ : [сайт]. Суми, 2017. URL: <http://bti.sumy.ua/home/history-bti.html> (дата звернення: 30.11.2017).

5. Нестеренко Г. Б. Історичні аспекти та особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Вісник ХНАУ ім. В.В. Докучаєва. Економічні науки. 2017. № 4. С. 133-145.

6. 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](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=2401) (дата звернення: 29.12.2017).

7. 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).

8. Комплексне дослідження стану прав людини в Україні (річні звіти). Узагальнена доповідь правозахисних організацій : [сайт]. Харків, 2017. URL: <http://khpg.org/index.php?id=1362658147> (дата звернення: 26.12.2017).

9. 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).

10. 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).

#### REFERENCES:

1. About approval of the instruction concerning the procedure of technical inventory of real estate objects: Order of the Ministry of Regional Development of Ukraine of July 10, 2001. № 582/5773. // Database "Legislature of Ukraine" / SC of Ukraine. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (date of reference November 29, 2017).

2. About approval of Changes to the Instruction concerning the procedure of technical inventory of real estate objects: Order of the Ministry of Regional Development of Ukraine of January 8, 2013. № 2. Database "Legislature of Ukraine" / SC of Ukraine. URL: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01> (date of reference November 29, 2017).

3. About performance of the measures concerning prevention of violations of the laws on assurance of economic competition and cessation of the actions, which negatively influence the competition: recommendations of the Anti-Monopoly Committee of Ukraine of December 1, 2015 for № 17-rk. Anti-Monopoly Committee of Ukraine: [web site]. Kyiv, 2015. URL: <http://www.amc.gov.ua/amku/control/main/uk/doccatalog/list?currDir=111058> (date of reference November 30, 2017).

4. History of BTI. CE Sumy city BTI: [web site]. Sumy, 2017. URL: <http://bti.sumy.ua/home/history-bti.html> (date of reference November 30, 2017).

5. Nesterenko H.B. Historical aspects and peculiarities of technical inventory of real estate objects. Visnyk of KhNAU named after Dokuchaiev. Economic sciences. 2017. № 4. P. 133-145

6. About approval of Methodic recommendations concerning application of time norms for works and services, performed by the bureau of technical inventory of Ukraine: Order of the State Committee of Ukraine of Housing and Utilities of April 8, 2004. № 76. BUDSTANDART Online – regulatory documents of the building branch of Ukraine. URL: [http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id\\_doc=2401](http://online.budstandart.com/ua/catalog/doc-page.html?id_doc=2401) (date of reference December 29, 2017).

7. Changes of the Collection of time norms for works and services, performed by the bureau of technical inventory of Ukraine: Order of the State Committee of Ukraine of Housing and Utilities of May 15, 2015. № 106. Database "Legislature of Ukraine" / SC of Ukraine. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0664-15> (date of reference December 30, 2017).

8. A complex study of human rights in Ukraine (annual reports). Consolidation of the reports by human rights organizations: [web site]. Kharkiv, 2017. URL: <http://khpg.org/index.php?id=1362658147> (date of reference December 26, 2017).

9. Ponomarenko I. Appealing against the Order of the Ministry of Regional Development // Public society: online version of the newspaper 2013. № 3. Date of updating: September 9, 2014. URL: <http://veche.kiev.ua/journal/3507/> (date of reference November 25, 2017).

10. About technical inventory of real estate objects: Project of the Law of Ukraine № 5071-VI of July 5, 2012. URL: <https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id...43001> (date of reference November 26, 2017).