



**МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ
ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА
ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ**

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua
код згідно з ЄДРПОУ 37472062

Наталі Щербатій

[foi+request-120862-bfc53092@
dostup.pravda.com.ua](mailto:foi+request-120862-bfc53092@dostup.pravda.com.ua)

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України розглянуло Ваш запит про надання інформації щодо підстав для затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773, зареєстрований в Міністерстві 11.12.2023 за № 1214/0/23-п, та в доповнення до листа Мінінфраструктури від 14.12.2023 № 22306/37/10-23 повідомляє.

Відповідно до статті 12 Житлового кодексу України держава у сфері житлових відносин забезпечує, зокрема встановлення єдиного порядку державного обліку житлового фонду.

Постановою Ради Міністрів УРСР від 11.03.1985 № 105 було затверджено Порядок державного обліку житлового фонду, яким було передбачено, що державний облік житлового фонду, незалежно від його належності, здійснюється за єдиною системою на основі реєстрації і технічної інвентаризації.

Указами Президента України від 09.12.1997 № 1342 та від 16.05.2001 № 314 затверджено Положення про Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України та зміни до нього. Цим Положенням покладено на Комітет здійснення функцій координації і нормативно-методичного забезпечення діяльності бюро технічної інвентаризації, у зв'язку з чим наказом Держбуду України від 24.05.2001 № 127, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773, затверджено Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та типові форми облікової документації по технічній інвентаризації, зокрема форми технічних паспортів на об'єкти нерухомого майна.

Терміни «основні» та «допоміжні приміщення громадських будинків та споруд» для виконання робіт з технічної інвентаризації застосовувалися у значеннях, встановлених Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



61/37/10-24 від 03.01.2024

№ 127, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773.

До затвердження зазначеної Інструкції технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводилась відповідно до Інструкції по технічній паспортизації жилих будинків державного і громадського фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів у міській і сільській місцевостях України, затвердженої наказом Держжитлокомунгоспу України від 31.12.1991 № 136 (далі – Інструкція № 136).

Технічна інвентаризація об'єктів нежитлового фонду згідно із зазначеними вище нормативно-правовими актами проводилась за аналогією з технічною інвентаризацією житлових будинків.

Також повідомляємо, що відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд, який є складовою частиною Державної системи класифікації та кодування техніко-економічної та соціальної інформації, будівлі – це споруди (будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт), що складаються 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.

Будівлі за своїм функціональним призначенням поділяються на підрозділи: житлові будівлі (будинки житлові, гуртожитки тощо) та нежитлові будівлі (готелі, ресторани, будівлі офісні, торговельні тощо).

Призначення будівель і споруд та приміщень в них визначається технічними характеристиками відповідно до проектної документації на об'єкт нерухомого майна.

Будинки проектується та будуються із урахуванням вимог Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про архітектурну діяльність», «Про інвестиційну діяльність», «Про будівельні норми», Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23 березня 2012 року № 122), інших нормативно-правових актів та державних будівельних норм України.

Також повідомляємо, що з 01 грудня 2019 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» від 17.10.2019 № 199-IX, (далі – Закон), яким реорганізовано галузь технічної інвентаризації.



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



61/37/10-24 від 03.01.2024

Зокрема, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» доповнено статтею 39³ Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, що набула чинності з 01 березня 2020 року.

Частиною першою статті 39³ цього Закону визначено, що технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна - це комплекс робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Частиною п'ятою зазначеної статті визначено, що порядок проведення технічної інвентаризації нерухомого майна, перелік об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації, склад, зміст інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів визначаються Кабінетом Міністрів України в Порядку проведення технічної інвентаризації.

На сьогодні питання проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна регулюється Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», постановою Кабінету Міністрів України від 23.06.2021 № 681 «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», постановою Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації».

Терміни понять та підрахунок площ приміщень застосовуються відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 12.05.2023 № 488 «Деякі питання проведення технічної інвентаризації» та державних будівельних норм.

Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна», зареєстрований в Міністерстві юстиції України 10 липня 2001 р. за № 582/5773 (із змінами), на підставі наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 12.10.2023 № 939, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 жовтня 2023 р. за № 1883/40939, визнано таким, що втратив чинність.

Принадгдно повідомляємо, що листи Міністерства не є нормативно-правовими актами, не встановлюють правових норм та мають лише інформаційний характер.

Начальник Управління житлової
політики та благоустрою

Світлана СТАРЦЕВА

Наталія Мальована 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Старцева Світлана Михайлівна
Сертифікат 3FAA9288358EC00304000000030136003A42B300
Дійсний з 23.02.2023 0:00:00 по 22.02.2025 23:59:59

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



61/37/10-24 від 03.01.2024