

Технічний паспорт у будівництві: що потрібно знати перед здійсненням закупівлі?

У цій статті ви дізнаєтесь, що таке технічний паспорт. Зрозумієте, яке майно підлягає технічній інвентаризації, за результатом якої замовник може отримати технічний паспорт. Дізнаєтесь нюанси технічної інвентаризації; що має та може містити технічний паспорт; як заміряти площу для проведення відкритих торгів на закупівлю технічного паспорта. З'ясуєте, як визначати очікувану вартість технічного паспорта.

Кабінет Міністрів України постановою [від 12.05.2023 № 488](#) визначив нові правила проведення технічної інвентаризації. Зокрема, постановою затверджений Порядок проведення технічної інвентаризації (далі — Порядок).

Порядок визначає процедуру проведення технічної інвентаризації закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт, перелік об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації, склад, зміст інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів.

Технічна інвентаризація проводиться з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та / або змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Вводяться чіткі правила формування технічних паспортів та інших документів щодо нерухомості. Документообіг здійснюватиметься в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва, а тому буде прозорим та унеможливить стороннє втручання. Чітка процедура технічної інвентаризації також спростить комунікацію між фізичними, юридичними особами та органами державної та місцевої влади.

Технічний паспорт — документ, що складається з текстових та графічних матеріалів, які містять інформацію про склад, фактичну площу, об'єм, технічний стан об'єкта нерухомого майна, виготовлених на підставі матеріалів технічної інвентаризації за результатами технічної інвентаризації на дату її проведення.

Технічний паспорт не є правовстановлюючим документом, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна. Він лише описує об'єкт та визначає його складові для подальших дій.

Характеристики об'єкта нерухомого майна — загальна площа та об'єм об'єкта нерухомого майна, загальна площа його приміщень, площа житлових та нежитлових приміщень, забудована площа земельної ділянки, корисна площа, житлова площа приміщень, площа допоміжних приміщень, поверховість (поверх розташування), висота, протяжність тощо.

Майно, яке підлягає технічній інвентаризації, за результатом якої замовник може отримати технічний паспорт

До об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації та на які за результатами технічної інвентаризації виготовляються інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації й технічні паспорти (далі — об'єкт нерухомого майна), належать:

житлові будинки квартирною типу різної поверховості, житловий комплекс гуртожитку;

квартири;

жилі кімнати, жилі блоки та жилі секції у гуртожитках, кімнати у багатосімейних (комунальних) квартирах;

житлові будинки садибного типу;

виробничі будівлі, будівлі і споруди громадського та виробничого (зокрема, сільськогосподарського) призначення та їх комплекси;

нежитлові приміщення та групи нежитлових приміщень, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;

садові та дачні будинки;

гаражі, паркінги, машино-місця, які є самостійним об'єктом нерухомого майна;

захисні споруди цивільного захисту (далі — захисні споруди) та споруди подвійного призначення із захисними властивостями захисних споруд (далі — споруди подвійного призначення);

багатофункціональні будівлі для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);

об'єкти незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт;

господарські будівлі, які не є приналежністю до садибного, дачного або садового будинку;

інженерні споруди та лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

об'єкти нерухомого майна, що утворилися внаслідок поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію.

Нюанси технічної інвентаризації

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться виконавцем у випадках, передбачених [Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#), відповідно до вимог Порядку, будівельних норм, стандартів, нормативних документів і правил, затверджених згідно із законодавством.

Технічна інвентаризація поділяється на первинну або повторну.

Первинною є технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, яка проводиться вперше.

Повторною є технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, яка визначає зміни характеристик об'єкта нерухомого майна за певний період часу.

У випадках, передбачених [Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#), під час технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна проводиться технічне обстеження, **про що робиться відмітка у технічному паспорті**.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна у випадках, визначених пунктами 1-4, 6 частини 2 [статті 39³](#) Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», проводиться **на підставі договору**, який укладається між виконавцем та замовником або уповноваженою ним особою.

У разі проведення технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна державної або комунальної власності договір укладається з підприємством, установою, організацією, яка уповноважена в установленому порядку управляти відповідним об'єктом нерухомого майна.

Договір про проведення технічної інвентаризації може укладатися в електронній формі через електронний кабінет відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги» з використанням Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.

Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт з технічної інвентаризації визначаються в договорі за домовленістю сторін.

Етапи проведення технічної інвентаризації, за результатом якої замовник отримує технічний паспорт

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться у такій послідовності:

підготовка до обстеження об'єкта нерухомого майна (далі — підготовка до обстеження);

обстеження об'єкта нерухомого майна (далі — обстеження);

проведення вимірювальних робіт;

визначення конструктивних елементів об'єктів нерухомого майна;

оформлення результатів технічної інвентаризації.

Під час підготовки до обстеження за бажанням замовника складається програма виконання робіт з технічної інвентаризації, що є невід'ємною частиною договору про проведення технічної інвентаризації, та здійснюється збір необхідних для проведення технічної інвентаризації документів, інформації щодо об'єкта нерухомого майна шляхом їх отримання від замовника та / або електронних інформаційних систем та мереж, що становлять інформаційний ресурс держави, після чого проводиться вивчення та аналіз таких документів, інформації.

Обстеження проводиться у присутності замовника або уповноваженої ним особи шляхом візуального огляду об'єкта нерухомого майна з вимірюванням та визначенням його складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану.

Під час обстеження проводяться необхідні вимірювання кількісних характеристик об'єкта нерухомого майна з відображенням їх результатів у журналах обмірів, технічний опис його частин та конструктивних елементів, фотофіксація та у разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки під час обстеження складається абрис території з нанесенням усіх наявних житлових будинків, будівель, споруд, господарських (присадибних) будівель і споруд, захисних споруд, споруд подвійного призначення, меж та угідь (двору, саду, городу тощо).

Вимірювання на об'єкті проводиться засобами вимірювальної техніки. Регульовані на законодавчому рівні засоби вимірювальної техніки, що застосовуються під час проведення технічної інвентаризації, повинні відповідати положенням Закону України «[Про метрологію та метрологічну діяльність](#)» та іншим нормативно-правовим актам, що містять вимоги до таких засобів.

Не дозволяється проводити обстеження об'єкта нерухомого майна виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями тощо.

Визначення характеристик і параметрів виробів, матеріалів і конструкцій об'єкта нерухомого майна здійснюється із залученням фахівців відповідної спеціалізації та атестованих лабораторій (за потреби).

На підставі інформації, отриманої виконавцем під час підготовки до обстеження та обстеження, визначаються відомості щодо складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та / або зміни зазначених характеристик об'єкта нерухомого майна за певний період часу та здійснюється оформлення результатів технічної інвентаризації шляхом виготовлення інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів з використанням Реєстру будівельної діяльності в електронній та / або паперовій формі відповідно до законодавства.

За бажанням замовника технічний паспорт може бути виготовлено у паперовій формі.

Що має та може містити технічний паспорт

Складовими частинами інвентаризаційної справи є:

ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва для об'єктів нерухомого майна, якому присвоєно такий ідентифікатор (далі — ідентифікатор об'єкта);

опис інвентаризаційної справи з обов'язковим зазначенням ідентифікатора об'єкта;

матеріали технічної інвентаризації.

У матеріалах технічної інвентаризації містяться:

інформація про: опис матеріалів технічної інвентаризації; ідентифікатор об'єкта; дату проведення технічної інвентаризації; виконавця; найменування об'єкта нерухомого майна; адресу об'єкта;

документи в електронній формі, сформовані виконавцем або за допомогою програмних засобів ведення Реєстру будівельної діяльності під час проведення технічної інвентаризації;

текстові матеріали;

графічні матеріали;

матеріали проведених розрахунків (щодо визначення фактичної площі, об'єму тощо);

відомості з державних електронних інформаційних ресурсів, зокрема реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані виконавцем в електронній формі шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Реєстром будівельної діяльності;

копія акта закладення проєктної (робочої) документації до страхового фонду документації України/реєстраційний номер у Державному реєстрі документів страхового фонду документації України/позначення документа страхового фонду документації України (за наявності);

копії документів, наданих замовником для проведення технічної інвентаризації.

Матеріали технічної інвентаризації, виготовлені в паперовій формі, повинні бути прошиті, пронумеровані та засвідчені підписом уповноваженої особи виконавця.

У технічному паспорті містяться такі відомості:

інформація про замовника та виконавця;

реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності;

ідентифікатор об'єкта;

адреса об'єкта;

відомості щодо основних конструктивних елементів, узагальнена інформація про технічний стан, наявність інженерних систем, рік будівництва;

графічні матеріали (схематичний план, плани поверхів);

експлікація до графічних матеріалів.

Схематичний план та експлікація до нього на індивідуально визначені об'єкти нерухомого майна, що розміщені в об'єкті нерухомого майна (квартири, кімнати та блоки в гуртожитках, нежитлові приміщення (групи нежитлових приміщень)), захисні споруди, споруди подвійного призначення до технічного паспорта не додаються.

Технічний паспорт: зобов'язання виконавця та замовника

Виконавець забезпечує:	Замовник забезпечує:
-------------------------------	-----------------------------



- дотримання під час проведення робіт з технічної інвентаризації вимог Порядку та інших нормативно-правових актів у сфері технічної інвентаризації;
- виконання робіт з технічної інвентаризації та виготовлення передбачених договором про проведення технічної інвентаризації документів;
- створення інвентаризаційних справ, матеріалів технічної інвентаризації, технічних паспортів об'єктів, визначених у пункті 4 Порядку, з використанням Реєстру будівельної діяльності;
- збереження документів і конфіденційність інформації, які отримані від замовника під час проведення технічної інвентаризації;
- дотримання вимог законодавства про охорону праці.

- надання документів (у паперовій або електронній формі), що посвідчують право власності або користування земельною ділянкою, документів, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна (у разі здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту); документів, які надають замовнику право на виконання будівельних робіт; запиту нотаріуса (у разі оформлення спадщини на об'єкт нерухомого майна); документів, що підтверджують право підприємства, установи, організації управляти відповідним об'єктом нерухомого майна, а також установчих документів житлово-будівельних, дачних, садових, гаражних кооперативів/товариств тощо;
- надання інших документів (в електронній формі), якщо їх немає у Реєстрі будівельної діяльності, які характеризують об'єкт нерухомого майна та земельну ділянку (у разі їх наявності у замовника), а саме: документи про присвоєння адреси; документи про зміну функціонального призначення об'єкта; документи про прийняття об'єкта в експлуатацію; інформація про рік будівництва; результати експертиз, висновки; наявна проектна документація, будівельний паспорт, містобудівні умови та обмеження тощо;
- для захисних споруд та споруд подвійного призначення, що експлуатуються, надання облікових документів (паспорт, облікова картка) захисної споруди, передбачених вимогами щодо забезпечення нумерації та здійснення обліку фонду захисних споруд цивільного захисту, затвердженими наказом МВС від 09.07.2018 № 579 (далі — облікові документи), та / або акта оцінки стану готовності захисної споруди цивільного захисту, складеного за формою, передбаченою вимогами щодо утримання та експлуатації захисних споруд цивільного захисту, затвердженими наказом МВС від 09.07.2018 № 579 (далі — акт оцінки стану готовності);
- доступ на об'єкт нерухомого майна для виконання робіт із технічної інвентаризації та забезпечення безпечних умов праці;
- супроводження на об'єкті нерухомого майна або надання представника для здійснення супроводження.

Як заміряти площу для проведення відкритих торгів на закупівлю технічного паспорта

Під час розрахунків слід користуватися величинами, визначеними у процесі безпосередніх обмірів. **Обчислення площ слід виконувати з точністю до одного десяткового знака після коми.**

Площа забудови будівлі визначається як площа горизонтального перерізу зовнішнім

обводом будівлі на рівні першого надземного поверху, включаючи виступаючі частини (вхідні майданчики та сходи, ґанки, приямки, входи в підвал). Площа під будівлею, розташованою на опорах, а також проїзди під нею включаються до площі забудови під основною будівлею.

Об'єм будівлі визначають як суму об'єму будівлі вище планувальної позначки землі (надземна частина) і нижче цієї позначки (підземна частина).

Об'єм будівлі під час оформлення результатів технічної інвентаризації зазначається з точністю до цілого числа.

Загальна площа громадської будівлі визначається як сума площ усіх поверхів (включаючи технічні, мансардний, цокольний та підвальні).

Загальна площа виробничої будівлі визначається як сума площ усіх поверхів (надземних (зокрема, технічних), цокольного і підвальних).

Висота об'єкта нерухомого майна визначається від поверхні землі до найвіддаленішого по вертикалі елемента будівлі (до верхнього рівня горіщного перекриття у будівлі з горіщним дахом або до верхнього рівня покрівлі у будівлі з безгоріщним дахом).

Висота споруди визначається від підшви споруди до верхньої точки конструкції.

Особливості проведення технічної інвентаризації об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт

Під час проведення обстеження об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт, проводиться фотофіксація, складаються абрисы, виконуються вимірювальні роботи, визначаються та описуються наявні конструктивні елементи (матеріал) об'єкта.

Вимірювання приміщень незавершеного будівництва здійснюється у разі можливості.

Калькуляція вартості технічного паспорта

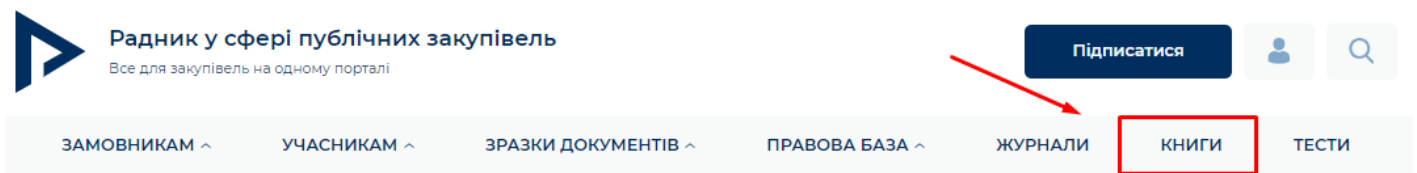
Розробляється відповідно до Збірника норм часу на роботи та послуги, що виконуються бюро технічної інвентаризації України, затвердженого наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства України від 21.11.2003 № 198, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 12.02.2004 за № 188/8787 (із змінами та доповненнями, внесеними наказом Держжитлокомунгоспу України від 07.06.2005 № 86, зареєстрованим у Мін'юсті України 22.06.2005 за № 674/10954, та наказом Держжитлокомунгоспу України від 30.09.2005 № 150, зареєстрованим у Мін'юсті України 20.10.2005 за № 1235/11515).

Вартість однієї норми часу визначається і затверджується наказом по підприємству.

Як визначити очікувану вартість технічного паспорта

Очікувана вартість зі здійснення технічного паспорта уповноважена особа може визначити на підставі декількох комерційних пропозицій.

Нагадуємо, що ви можете завантажити [шпаргалку щодо того, як розрізнити роботи від послуг](#). Також кожен передплатник порталу Радник може вільно користуватись електронною книгою [«Закупівля робіт: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, поточний ремонт, нагляд»](#):



Головна — Книги



Закупівля робіт: будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, поточний ремонт, нагляд

801 19 Березня 2024

Під час здійснення закупівель робіт, зокрема будівництва, реконструкції, капітального ремонту, поточного ремонту, технічного та авторського нагляду, уповноваженій особі слід враховувати нормативно-правову базу, що виходить поза межі Закону України «Про публічні закупівлі». Саме тому редакція порталу Радник підготувала цю електронну книгу – щоб ви провели закупівлю якісно та без порушень!

ЗМІСТ

I. Закупівля робіт: загальні умови

- [Як та згідно з чим розрахувати ціну тендерної пропозиції при участі в закупівлі робіт?](#)
- [Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000 втратив чинність 01.01.2024: як щодо змін до Порядку визначення?](#)
- [Настанова з визначення вартості будівництва: огляд третіх змін за наказом від 22.09.2023](#)
- [Технічна специфікація при закупівлі робіт згідно з КНУ «Настанова з визначення вартості будівництва»](#)
- [Три схеми закупівлі обладнання \(устаткування\) для виконання робіт](#)
- [Роботи VS послуги: як розрізнити. Законодавче підґрунтя](#)
- [Покроковий механізм проведення ремонту будівлі, яка постраждала від російської агресії](#)
- [Закупівлі для будівництва промислових сонячних електростанцій: на що треба звернути увагу](#)
- [Ремонт та будівництво бомбосховищ: практика України](#)
- [Алгоритм закупівлі робіт з будівництва](#)