

Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Наказ Державного комітету будівництва,
архітектури та житлової політики України
від 24 травня 2001 року N 127

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України
10 липня 2001 р. за N 582/9773

Із змінами і доповненнями, внесеними
наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства
від 26 листопада 2002 року N 73,
від 15 червня 2005 року N 92,
наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України
від 8 лютого 2006 року N 42

Указом Президента України від 09.12.97 N 1342 та від 16.05.2001 N 314 затверджено Положення про Держбуд 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 **НАКАЗУЮ:**

1. Затвердити Інструкцію про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (додається).
2. "Інструкцією о порядку проведення технічної інвентаризації житлового фонду", затвердженої наказом ІКСУ СРСР від 15.07.85 N 280, уважати такою, що не застосовується на території України, та Інструкцію по технічній паспортизації житлових будинків державного і громадського фонду та фонду житлово-будівельних кооперативів у міській і сільській місцевостях України, затвердженої наказом Держжитлокомунгоспу України від 31.12.91 N 136, уважати такою, що втратила чинність.
3. Українській асоціації "Укртехінвентаризація" (Д. Черненко) забезпечити видання Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
4. Управлінню нормативно-правового забезпечення реформування житлової політики та експлуатації житлового фонду (М. Каплуна) подати наказ на реєстрацію до Міністерства юстиції України.
5. Контроль за виконанням наказу покласти на заступника Голови Комітету М. Рука.

Голова Комітету

В. М. Гусак

ЗАТВЕРДЖЕНО
наказом Державного комітету будівництва,
архітектури та житлової політики України
від 24 травня 2001 р. N 127

Зареєстровано
в Міністерстві юстиції України
10 липня 2001 р. за N 582/9773

ІНСТРУКЦІЯ про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

(У тексті Інструкції слово "самовільне" в усіх відмінках і числах замінено словом "самочинне" у відповідному відмінку і числі згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 8 лютого 2006 року N 42)

1. Загальні положення

- 1.1. Ця Інструкція розроблена відповідно до чинного законодавства, зокрема Положення про Держбуд України, затвердженого Указом Президента України від 09.12.97 N 1342/97 та від 16.05.01 N 314, якими на Комітет покладено здійснення функцій нормативно-методичного забезпечення діяльності бюро технічної інвентаризації.
 - 1.2. Інструкція визначає порядок та методи проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд з метою:
 - визначення їх фактичної площі та об'єму (що за проектами);
 - обстеження та оцінки технічного стану наявних об'єктів;
 - установлення вартості об'єктів.
 Технічна інвентаризація передбачає:
 - первинну технічну інвентаризацію об'єктів;
 - поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи для встановлення змін за певний період часу після первинної інвентаризації.
 - 1.3. Інструкція діє на всій території України для здійснення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна всіх форм власності.
 - 1.4. Технічну інвентаризацію новобудованих (реконструйованих) та наявних об'єктів виконують за рахунок замовників комунальні підприємства - бюро технічної інвентаризації. На підставі матеріалів технічної інвентаризації складаються інвентаризаційні справи (додаток 1) та технічні паспорти (додатки 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8). Термін виконання робіт з технічної інвентаризації - один місяць. В окремих випадках за наявності відповідних об'єктів термін виконання робіт визначається наказом керівника БТИ.
- (пункт 1.4 доповнено абзацом третім згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)
- 1.5. Матеріали технічної інвентаризації є майном бюро технічної інвентаризації та слугують підставою для надання інформації згідно з чинним законодавством.
 - 1.6. На житлові будинки, запропоновані, побудовані (реконструйовані) відповідно до норм СНиП 2.08.01-89, вимоги Державних будівельних норм (далі - ДБН В.2.2-15-2005) не поширюються.
- (пункт 1.6 доповнено пунктом 1.6 згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)
- 1.7. Для проведення інвентаризаційних робіт з юридичними особами укладаються договори, а з фізичними - замовлення зобов'язання.
- (пункт 1.7 доповнено пунктом 1.7 згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

2. Об'єкти, що підлягають технічній інвентаризації

До об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації, належать:

- житлові будинки квартирного типу різної поверховості;
- житлові будинки садибного типу, розташовані на окремих земельних ділянках;
- будинки і споруди громадського та виробничого призначення, інженерні мережі, елементи благоустрою тощо;
- господарські будівлі (сарай/хлівні, гаражі, літні кухні, майстерні, вбиральні, погребі, навіси, котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, сміттєзбирники тощо);

- господарські споруди (колодезі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо);

- садові та дачні будинки, гаражі (що не відносяться до господарських: багатоповерхові, підземні, одноповерхові-білової).

2.1. Житлові будинки квартирного типу

Житлові будинки квартирного типу поділяються на малоповерхові (1 - 4 поверхи) та багатоповерхові (5 поверхів та вище).

Багатоповерхові житлові будинки є багатоквартирними.

Разом з тим багатоквартирними є малоповерхові будинки білового типу - так звана килімова забудова.

Основну типологічну структуру будинків квартирного типу складають секційні, галерейні, блокові житлові будинки та гуртові типи.

Технічній інвентаризації підлягають як квартири житлові будинки загалом, так і їх основні елементи:

- секції;
- поверхи (надземні, підземні, підвалні, технічні, мансардні);
- сходово-ліфтові вузли;
- квартири (групи квартир).

Під час визначення поверховості надземної частини будинку до числа поверхів включаються всі надземні поверхи, у тому числі технічний, мансардний і цокольний, якщо верх його перекриття перебуває вище середньої планувальної позначки землі не менше ніж на 2 м (додаток 10).

За умови рівної кількості поверхів у різних частинах будинку, а також у разі розміщення будинку на земельній ділянці з нахилом, коли за рахунок нахилу збільшується кількість поверхів, поверховість визначається окремо для кожної частини будинку (наприклад, 5-7-9-поверховий).

Технічний поверх, розташований над верхнім поверхом, під час визначення поверховості будинку не враховується.

2.2. Житлові будинки садибного типу

Житловий будинок узканої категорії складається із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

Характерними допоміжними приміщеннями будинків є: передпокої, кухня, коридор, веранда, вбиральня, комора, приміщення для автономної системи опалення, пральня тощо.

На присадибних ділянках, крім житлових будинків, розміщуються господарські будівлі (сарай/хлівні, літні кухні, гаражі, майстерні, навіси, вбиральні тощо) та господарські споруди (колодезі, вигрібні ями, огорожі, ворота, хвіртки, замощення тощо).

(абзац третій пункту 2.2 в редакції наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Прибудова (до житлового будинку) є частиною будинку, розташована поза контуром її капітальних зовнішніх стін і яка має з основою частинною будинку одну (або більше) спільну капітальну стіну. Прибудова має внутрішнє сполучення з основними частинами будинків.

До них відносяться: прибудовані житлові кімнати та допоміжні приміщення (тамбури, веранди, кухні, комори, ванні кімнати, вбиральні тощо).

2.3. Будинки та споруди громадського призначення

[ДБН В.2.2-9-99 "Громадські будинки і споруди"]

Основні типи:

Будинки дитячого дошкільного закладів

Дитячі дошкільні заклади загальної, спеціального та оздоровчого типів

Будинки дитини та дошкільні дитячі будинки

Дошкільні заклади, об'єднані з початковою або середньою школою

Будинки навчальних закладів

Загальноосвітні та спеціалізовані школи

Загальноосвітні, спеціальні та санаторні школи-інтернати

Міжшкільні навчально-виховні комбінати

Позашкільні заклади

Професійно-технічні навчальні заклади

Вищі навчальні заклади

Інститути підвищення кваліфікації спеціалістів

Будинки та споруди для опору здоров'я і відпочинку

Лікувально-профілактичні заклади

Санітарно-профілактичні заклади

Установи судово-медичної експертизи

Аптечні заклади

Санаторії та санаторій-профілакторії

Заклади відпочинку та туризму

Будинки та споруди фізкультурно-оздоровчі та спортивні

Відкриті фізкультурно-спортивні споруди

Будинки та кригі споруди

Фізкультурно-спортивні та фізкультурно-оздоровчі комплекси

Будинки культурно-видовищних закладів дозвілля та культурних закладів

Бібліотеки

Музеї та виставки

Будинки дозвілля (клуби, центри культури і дозвілля та інше)

Видовищні будинки (театри, концертні зали, кінотеатри, цирки та інше)

Культурні будинки, споруди та комплекси

Будинки підприємств торгівлі та громадського харчування

Будинки для підприємств роздрібної торгівлі

Будинки для підприємств громадського харчування (за винятком будинків та приміщень громадського харчування, які належать до допоміжних будинків і приміщень промислових підприємств)

Будинки підприємств побутового обслуговування

Комплекси підприємств побутового обслуговування

Лавки, лазні-оздоровчі комплекси

Хвощівня та пральні

Будинки закладів соціального захисту населення

Територіальні центри соціального обслуговування

Будинки-інтернати загального та спеціального типу

Будинки для науково-дослідних установ, проєктних і громадських організацій та органів управління

Будинки для науково-дослідних інститутів (за винятком значних спеціальних споруд)

Будинки для проєктних та конструкторських організацій

Будинки інформаційних центрів

Будинки для органів управління

Будинки для громадських організацій

Будинки для кредитування, страхування та комерційного призначення

Банки і банківські основи

Будинки для архівів

Будинки для транспорту, призначені для безпосереднього обслуговування населення

Вокзали всіх видів транспорту

Контори для обслуговування пасажирів та транспортні агентства, касові пайльони

Будинки для комунального господарства (окрім виробничих, складських і транспортних будинків та споруд)

Будинки для громадських обрядів, ритуальних послуг крематорії

Житлово-експлуатаційні заклади

Будинки готелів, мотелів та кемпінгів

Громадські збіральні

Багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення

Основні будинки, господарські будівлі

Основними вважаються будинки, що визначають призначення використання земельних ділянок, на яких вони розміщені.

Основними можуть бути житлові та громадські будинки - житловий будинок, школа, дитячий садок, магазин тощо.

На одній земельній ділянці можуть бути розташовані декілька основних будинків різних за призначенням. Так, якщо на приміській ділянці крім школи, є ще житловий будинок для вчителів, то і школа і житловий будинок є основними будинками.

Господарські будівлі: котельні, бойлерні, трансформаторні підстанції, гаражі, сарай, сміттєзбиральні тощо, розміщені на земельних ділянках житлових і громадських будинків, виконують функції допоміжного господарського призначення та інженерного забезпечення основних будинків.

Основні та допоміжні приміщення громадських будинків та споруд

Основними приміщеннями громадських будинків та споруд (далі - будинки) є приміщення, які визначають їх функціональне призначення.

Допоміжні приміщення - це приміщення, які виконують функції допоміжного (дотурядного) значення в громадських будинках. Найбільш характерні з них - вестиболі, коридори, холи, гардероби, збіральні, комори тощо.

Примітка. До складу приміщень громадських будинків входить приміщення іншого призначення - їдальні, буфети, бібліотеки, кіоски тощо, які відносяться до приміщень відповідного типу громадських будинків.

Приміщення громадського призначення, вбудовані в житлові будинки

На першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків розміщуються приміщення для магазинів роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, відділень залізниці, банків, магазинів і кіосків, юридичних консультацій та нотаріальних контор, рагів, філій бібліотек, виставкових залів, житлово-експлуатаційних організацій, для фізкультурно-оздоровчих закладів, культурно-масової роботи з населенням, а також приміщень для груп короточасного перебування дітей дошкільного віку (крім цокольного поверху), за винятком:

підприємств громадського харчування, пунктів приймання поштових магазинів, площа яких перевищує встановлені нормативні площі;

спеціалізованих магазинів будівельних, хімічних та інших товарів;

майстерень з ремонту побутових машин, приладів, ремонту взуття;

бань, сауни, пральних і хвощівня.

2.4. Садиби та сади будинків, і споруд

Садовий будинок - будинок для літнього (сезонного) використання.

Дачний будинок - це житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку.

У межах одного поселення або району можуть передбачитися різні типи використання земельних ділянок: для відпочинку, ведення садівництва та городництва тощо і будівництвом як дачних, так і садових будинків.

На ділянках садових (дачних) будинків можуть бути розміщені також господарські будівлі (у тому числі для утримання домашньої птиці, кролів тощо).

Основні типи гаражів - одноповерхові (бачкові), багатоповерхові та підземні гаражі-стоянки. До основних приміщень належать приміщення для стоянки автомобілів, до допоміжних - майстерні, ротагальні, оглядові ями, для зберігання запчастин і т. п.

3. Організація та порядок виконання робіт

3.1. Загальні вимоги

Технічній інвентаризації підлягають об'єкти (зігано з розділом 2) всіх форм власності, розташовані на земельних ділянках (за окремими поштовими адресами), незалежно від того, побудовані вони за відповідно оформленими документами чи самовичном будинки, включаючи прибудови та надбудови, громадські та виробничі будинки, господарські будівлі та споруди.

Під час інвентаризації повинні бути обстежені основні конструктивні елементи будинків: фундаменти, стіни, перегородки, надвішні, міжповерхові та горніші перекриття, підлога, вікна, двері, покриття; внутрішні і зовнішні опоражженя; опалення, вентиляція, водопровідно-каналізаційне обладнання, газифікаційне і електрообладнання, ліфти, сміттєпроводи тощо (додаток 11).

Технічний знос будинків (окремих елементів) можливо визначити тільки у процесі обстеження та оцінки технічного стану конструкції з врахуванням якості виконання будівельних робіт, атмосферного впливу, експлуатаційних та інших чинників.

Роботи з інвентаризації повинні здійснюватися за обов'язковою участю класника (класниці) будинків, у присутності якого (яких) проводиться обстеження, що фіксується в акті чи екві, з обов'язковим підписанням цих документів власником (власниками).

Установлення вартості об'єктів передбачає визначення:

а) площі і об'єму будинків, допоміжних будівель та споруд;

б) одиниці виміру (ціна одного кубометра або одного квадратного метра будинку) за таблицями збірників з відповідними поправками;

в) будівельної та інвентаризаційної вартості будинків, включаючи прибудови, підвали (цокольні поверхи, погреби під будинками), а також господарські будівлі та споруди.

Під час виконання технічної інвентаризації необхідно дотримуватися такої черговості робіт:

визначення документів, що стосуються інвентаризації;

виконання обстеження, обмірів, складання схематичних креслень земельних ділянок, будинків, допоміжних будівель та споруд.

На кожний об'єкт заводиться окрема інвентаризаційна справа і запроваджується літєрування та нумерація будинків, допоміжних будівель та споруд.

У процесі обстеження та оцінки технічного стану будинків слід вертатися єдиним класифікатором будинків за їх класністю.

Залежно від якості згига та наявного інженерного обладнання наказом Держбуду України від 30.09.98 наказ N 215 затверджено Єдиний класифікатор житлових будинків, яким установлено шість класів будинків.

Клас будинку	Характеристика за основними ознаками будинків
1	2

1. Особливо капітальні будинки (термін служби 150 років) з кам'яними або цегляними стінами (товщина в 2,5 - 3,5 цеглини), із залізобетонним чи металевим каркасом, із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 3,0 м і вище, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт.

2. Капітальні будинки (термін служби 125 років) з цегляними стінами (товщина в 1,5 - 2,5 цеглини), із залізобетонним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,7 - 3,0 м, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби або виконано капітальний ремонт.

3. Будинки великопанельні, велиноблочні та з місцевих будівельних матеріалів (цегла, зріби бляхи з природного чи штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним збрим або монолітним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 - 2,7 м, з повним складом інженерного обладнання, у яких термін експлуатації не перевищує 50 % терміну служби.

4. Будинки великопанельні, велиноблочні та з місцевих дрибноштучних будівельних матеріалів (цегла, зріби бляхи з природного та штучного каменю тощо) (термін служби 100 років), із залізобетонним або дерев'яним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м, у яких термін експлуатації перевищує 50 % терміну служби.

5. Будинки із стінами з монолітного шпалобетону, шпалоблоків, черепаняку та інших дрибноштучних виробів з місцевої сировини (термін служби 70 років), із залізобетонним чи дерев'яним перекриттям висотою приміщень від підлоги до стелі 2,5 м.

6. Будинки із стінами полегшеної конструкції – збірно-щитові, каркасно-засічні, каркасно-кашиштові, глинобитні, дерев'яні та інші, термін служби яких 30 - 50 років.

Примітка:

1. Класифікація поширюється на квартири та садиби житлових будинків, уключаючи квартири будинків для людей похилого віку і сімей з інвалідними та турботливими, в основу яких покладено капітальність основних конструкцій, термін служби будинків та фактичний строк експлуатації, висота приміщень та ступінь забезпечення інженерним обладнанням.
2. Житлові будинки, термін експлуатації яких перевищує 50 % терміну служби і яким не проведено їх капітального ремонту, понижаються на один клас.
3. Житлові будинки, які за основними показниками належать до 1-го та 2-го класу і мають дерев'яні покриття, понижаються на один клас.
4. Житлові будинки, у яких інженерне обладнання є не в повному складі, понижаються на один клас.
5. Поверхність будинків залежить від функціонального призначення будинку та основних несучих конструкцій і за класифікатором не визначається.

3.2. Порядок оформлення облікових актів у разі:

Обміру підлягають будинки, господарські будівлі та споруди, передані в розділі 2.

Будівлі тимчасового характеру (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душі, теплиці, покриті поліетиленовою плівкою, тощо) обмірюються та включаються до матеріалів інвентаризації. Це будівлі - збірно-розбірні, без фундаменту, з недовговічного матеріалу, сезонного використання (без утеплення основних отвороджувальних конструкцій).

Кожен будинок або прибудова підлягає обміру по зразку для підрахунку забудованої площі і висше цоколя по поверхні стін будинку зняттям всіх необхідних розмірів для підрахунку площі будинку та прибудови.

Обмірюючи об'єкт по периметру, слід враховувати окремі його частини (архітектурні деталі, рельєфу кладку стін тощо).

Обмір будинків проводиться сталевими та тасьмовими рулетками. При вимірюванні висот слід користуватися складними рейками.

Округлення лінійних розмірів виконується з точністю до 1 см.

Зовнішній обмір будинку проводиться вище цоколя, на рівні віконних прорізів, з точністю до 1 см.

Кінцевим пунктом обміру ліній (стіни) вважається ріг будинку або:

прибудова, тамбур, веранда та інше;

зімлом горизонтальної ліній стіни.

Примітка. Виступні частини стін будинку (піластри, розп'ялені) завтовшки до 10 см і заввишки до 1 м не замірюються і на ескі не наносяться. Решта виступів у будинках замірюються, наносяться на ескі і враховуються в загальній кубатурі об'єкта. Після закінчення робіт з обміру об'єкта слід перевірити відповідність даних зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку.

Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок. Теоретично за правильно виконаними обмірами, зовнішній обмір і сума внутрішніх розмірів (включно з товщиною стін) повинні бути рівними.

У разі їх невідповідності виходиться допустима неув'язка за формулою $N_1 = 0,75 K$, де N_1 - неув'язка допустима; K - кількість внутрішніх розмірів, товщина стін і перегородок; 0,75 - коефіцієнт неув'язки.

Фактична неув'язка визначається за формулою $N_f = L_3 - L_4$, де N_f - неув'язка фактична; L_3 - зовнішній розмір стін будинку; L_4 - сума внутрішніх розмірів і товщина стін та перегородок. Фактична неув'язка не повинна перевищувати допустимий.

(примітка до абзачу восьмого пункту 3.2 із змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

У процесі обміру будинків не прямокутної форми (в плані) виконуються додаткові діагональні промірювання в трьох приміщеннях першого поверху, де виявлена непрямокутність, у разі можливості виконуються обмірювальні засічки зовні будинку.

Діагоналі також рекомендуються заміряти у великих приміщеннях.

Під час обміру дерев'яних будинків, кути яких мають зруб "у чашку" в випускні назовні лінії виход, ці випуски з довжини та ширини необхідно виміряти.

Початковий пункт обміру об'єктів позначається в ескізі нулем.

Обмір приміщень слід здійснювати від оздоблених поверхонь стін та перегородок.

Обмірюючи будинки, необхідно вивчати товщину стін та перегородок. Товщина стін та перегородок, які не мають прорізів, визначається ставом циною, від зовнішнього розміру стіни між суміжними прорізами (найчастіше віконними) відраховують два внутрішні розміри, вміті від осі прорізу до стіни (перегородки), товщину якої треба визначити.

Круті печі та колоди замірюються і уявляються за паралельними дотичними до округлості та на ескізі вказують їх діаметри.

У процесі обміру багатопверхових будинків з вікнами одного розміру за шириною, розміщеними на всіх поверхах по одних вертикальних осях, знання розмірів щодо розміщення вікон здійснюється лише на першому поверсі. Вікна, розташовані не по одній осі, або вікна різних розмірів замірюються (примірюються) на кожному поверсі окремо всередині будинку.

Для будинків, збудованих за типовими проектами, проводиться обмір підвалу, технічного, цокольного, першого і наступних поверхів, якщо в них установлена відповідність аналогічним (попередньо обміреним) приміщенням типового поверху.

(абзац вісімнадцятий пункту 3.2 в редакції наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Внутрішній обмір приміщень здійснюється (з точністю до 1 см) по всьому периметру за розмірами, виміряними між оздобленими поверхнями стін і перегородок на висоті 1,10 - 1,30 м від підлоги (без врахування підвісів), з одночасним обміром дверей, печей, виступів та інших елементів з дотриманням таких обов'язкових правил:

- a) дверні та віконні прорізи замірюють на світлі (за зависаю);
- б) обмір печей здійснюють за їх горизонтальним перетином;
- в) під час обміру сходових кліток, крім самого приміщення, замірюють площини і на ескізі вказують кількість сходилок та напрям підйому маршів;
- г) санітарно-технічне обладнання - водопровідні крани (включно з пожежними), раковини, ванни, унітази, опалювальні колонок не обмірюють, а лише "примірюють" їх розміщення для подальшого нанесення умовними позначками на план;
- д) усі виступи печей, димарів, вентиляційних коробів, стін, перегородок, ніші тощо, розміром понад 10 см, підлягають обміру та занесенню на ескі;
- ж) приміщення будинків виробничого призначення обмірюють фундаменти під обладнання або мікря розташування обладнання зі стовпними у підлогах фундаментами.

Виявлені у встановленому порядку самочинно збудовані будинки або прибудови до будинків, господарські будівлі (прибудови), торговельні, господарські кіоски та павільйони, металеві гаражі підлягають технічній інвентаризації з уключенням їх у плани та інші матеріали. У разі самочинного будівництва на оригіналах інвентаризаційної справи, технічного паспорта і копій планових та оцінювальних матеріалів, що їх видають власникам, на вільному від записів місці, з ліцевого боку проставляють штапами встановленого зразка:

(абзац другий підпункту "д" пункту 3.2 із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

На планах земельних ділянок та оцінювальних актах:

Збудовано самочинно

1. _____ літер "____"
 2. _____ літер "____"
 3. _____ літер "____"
 4. _____ літер "____"
- "__" _____ 200__ р. _____ підпис

Примітка

На планах поверхів будинків:

Самочинно збудовані будинки (частини будинків) або переобладнані		самочинно збудована площа, кв. м		Примітка
		під час нового будівництва	під час переобладнання	
_____	_____	_____	_____	

"__" _____ 200__ р. _____ Підпис

Під час проведення технічної інвентаризації завершеного будівництвом об'єкта, заведеного на підставі дозволу про надання у власність чи користування земельною ділянкою і не прийнятого в експлуатацію, належить провести зйрку плану будинку та плану ділянки із затвердженим проектом та планом земельної ділянки.

У разі виявлення розходжень на оригіналах та копіях інвентаризаційних планів на вільному місці з ліцевого боку слід укаати:

На плані земельної ділянки:

за проектом		фактично	
літер за планом	найменування будинку	площа забудови, кв. м	найменування будинку
_____	_____	_____	_____

На планах поверхів:

за проектом		фактично	
загальна площа, кв. м	кільк. житл. кімнат	загальна площа, кв. м	кільк. житлових кімнат
_____	_____	_____	_____

При виявленні самочинного будівництва бюро технічної інвентаризації зобов'язане повідомити про це місцеві органи державної виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування.

Форма повідомлення:

Назва місцевого органу державної виконавчої влади

Штамп БТИ

_____ бюро технічної інвентаризації повідомляє,

що в будинку, вул. (пров., площа) _____,

будинку N _____,

місто (селище, село) _____,

самочинно збудовані _____

(назва будинку та літер)

переобладнані допоміжні приміщення у житлові, житлові приміщення у допоміжній (неотгребі закреслени)

(назва приміщення)

виявлені відхилення від затвердженого проекту будівництва житлового будинку _____

при цьому збільшена (зменшена) (неотгребі закреслени)

загальна (житлова) площа на _____ кв. м.

Результати розгляду прошу повідомити в _____ бюро технічної інвентаризації для внесення їх в облікові матеріали.

Повідомлення заповнюється особами, які проводять інвентаризацію, підписуються відповідальними посадовими особами бюро технічної інвентаризації

Книга обліку виявлених випадків самочинного будівництва та відхилень від затверджених проектів ведеться наказом місцевого населеного пункту, що обслуговується, за формою:

N з/п	Дата запису повідомлень (до органів влади)	Адреса будинку	Прізвище та ініціали особи, яка виявила самочинне будівництво	Характер порушення	Відмітка про прийняте рішення

Після одержання бюро технічної інвентаризації рішення місцевого органу державної виконавчої влади щодо самочинного будівництва в примітці раніше проставлених штапамі уноситься шифр номеру та дати цього рішення.

Указані записи в технічних паспортах скріплюються підписом керівника та печаткою бюро.

Наявність самочинного будівництва не є перешкодою для видачі виготовлених матеріалів замовникові.

Не належать до самочинного будівництва:

(пункт 3.2 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

при будівництві будинків садибного типу - зведення на земельній ділянці тимчасових будівель (навіси, палатки, кіоски, накриття, літні душові, теплиці, покритих поліетиленовою плівкою, споруд тощо), які не потребують виконання робіт з улаштуванням фундаментів; переставка обладнання в межах призначених приміщень; улаштування чи закриття дверних або віконних прорізів; збільшення або зменшення площі за рахунок демонтажу чи влаштування перегородок, комер., знесення печей та грубок; перепланування, не пов'язані з збільшення чи зменшення житлової або допоміжної площі;

(пункт 3.2 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

у квартирах (багатоповерхових будинках) - перепланування, не пов'язані зі змінами (збільшення чи зменшення) житлової або допоміжної площі, без порушення несучих конструкцій; збільшення житлової чи допоміжної площі за рахунок демонтажу перегородок, комор, вивески печей, камінів та грубок, заселення балконів, лоджій, улаштування дверних прорізів у внутрішніх некапітальних стінах; перестановка в межах прив'язаних приміщень, обладнання.

(пункт 3.2 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

поточний ремонт будівель та споруд без змін призначення приміщень;

(пункт 3.2 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

заміна матеріалу стін будинків садибного типу, будівель без збільшення розміру фундаменту чи поверховості (допустиме відхилення площі 5 %).

(пункт 3.2 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

4. Складання ескізів і планів поверхів будинків

Після виконання зовнішнього обміру будинків проводиться складання ескізу на внутрішні приміщення (додаток 1.12).

Ескізі складається на всі приміщення будинку одночасно, починаючи з нанесення зовнішніх та внутрішніх капітальних стін, перегородок, печей, а потім інших елементів: дверей, сходів, арок, ніш, санітарно-технічного обладнання тощо.

Для полегшення роботи і складання ескізів можна використовувати типові проекти будинків. Ескізі плану виконується на аркуші встановленого формату.

У разі, коли ескізі плану об'єкта складно розмістити на аркуші встановленого формату, дозволяється використовувати аркуші більшого формату, але необхідно кратних форматів 210 x 297мм. З лівого боку ескізу залишається поле завширшки 2 - 3 см для підшивання, у заголовку записують адресу та номер будинку.

Ескізі будинку виконується чорним олівцем, безмасштабно. В ескізі кресляться всі частини будинку відповідно до плану і в ході обміру проставляються їх розміри. У тих випадках, коли в ескізі неможливо відобразити всі частини будинку та чітко записати всі проміри, дозволяється зобразити на чистому полі аркуша робити висуку і накреслити в більшому масштабі бажану частину плану і проставити необхідні розміри.

На багатоповерхових будинках ескізі складається окремо на кожній поверх, починаючи з підвального і закінчуючи останнім поверхом, мансардою або мезонином.

Усі цифри в ескізі слід проставляти перпендикулярно до стіни будинку (споруди) у двох напрямках, щоб можна було читати по горизонталі зліва направо, по вертикалі - вгору вгору.

Розмір цифр в ескізі для всіх записів має бути однаковий, висота їх допускається 2 - 2,5 мм.

Після закінчення роботи необхідно перевірити відповідність зовнішнього та внутрішнього розмірів будинку. Для цього підраховується сума розмірів приміщень, товщина стін та перегородок.

Щоб уникнути помилок, вивчається зобов'язаний простети контроль обміру зовнішніх та внутрішніх стін та перегородок (у т. ч. наскрісних промірів приміщень), після чого виправити помилки на ескізі.

Плани поверхів будинків складаються на підставі ескізів, виконаних згідно з вимогами вказаними (додаток 1.5).

Для будинків, зведених за типовими проектами, виготовляються копії планів технічного, першого, типового поверхів та кожного наступного поверху з врахуванням змін, якщо вони мали місце, у цих копіях проставляють лінійні розміри, нумерацію квартир (приміщень) та кімнат, а також площі внутрішніх приміщень.

Плани складаються на креслярському аркуші встановленого формату. Найменший розмір формату - 210 x 297 мм.

Якщо план будівлі не розміщується на аркуші найменшого формату (210 x 297 мм), останній збільшується до розмірів стандартного креслярського аркуша.

Плани поверхів розміщуються на креслярському аркуші один під одним, починаючи з підвального.

Розміщувати план слід симетрично щодо краю креслярського аркуша. Сторона головного фасаду повинна бути розташована вгору, паралельно до нижнього краю креслярського аркуша.

Відстань між накресленим планом і краями аркуша не повинна бути меншою 2 - 3 см. Плани поверхів складаються в масштабі 1:100; 1:200.

Накладка плану виконується за допомогою точно вивіреної масштабною лінійки з міліметровими поділками або комп'ютера. Дерев'яні масштабною лінійки слід вкривати з металевим. У разі розбираності дерев'яної масштабною лінійки з металевом на одну черт. 1,0 мм вона є непридатною для складання планів.

Складання плану в масштабі 1:100 слід здійснювати з точністю до +0,5 мм.

Відповідно до ескізу на план поверху наносять (у зв'язаному масштабі):

- стіни і перегородки;
 - вікна і двері;
 - печі, кулонні грубки, газові плити;
 - сходи, ганки, балкони;
 - внутрішні виступи стін та перегородок;
 - зовнішні колони, підпери та інші деталі, які виступають понад 10 см;
 - ніші в стінах, за винятком ніш, що призначені для приладів опалення;
 - арки та окремо розташовані стовпи і колони;
 - приміски, санітарно-кухонні дошки, лави підвалів;
 - котли центрального опалення та ін.
- Санітарно-технічне та промислове обладнання (водопровідні крани, раковини, ванни, унітази тощо) наносять на план за прив'язками ескізу, відповідно до встановлених умовних позначень.

Трубопроводи холодної та гармої води, каналізації, центрального опалення, газу тощо, а також прилади центрального опалення на планах поверхів не позначаються.

Складання плану будинку прямокутної форми здійснюють у такій послідовності:

- накладають контури капітальних стін будинку та їх товщини;
- креслять вікнані та дверні проміри в зовнішніх стінах;
- накладають внутрішні капітальні стіни та перегородки;
- креслять печі, внутрішні дверні та віконні проміри і фрейми;
- креслять інші деталі будинку та прибудов.

План підвалу під невисокою частиною будинку можна креслити без нанесення контуру всього будинку, розміщуючи його на аркуші навпроти відповідного плану поверху, під яким безпосередньо розташований підвал. При цьому необхідно показати найближчі до підвалу капітальні стіни (з прив'язкою).

Перед кресленням плану поверху необхідно перевірити проміри ескізу арифметично і переконатися, що проміри стін, виконані зони, збігаються зі сумою промірів, виконаних у середині будинку, з урахуванням товщини стін. Якщо розбіжностей немає, то накреслюється фасадна лінія і поруч з нею - внутрішня лінія стін, виходячи з промірів, виконаних у кутових кімнатах.

Після цього послідовно наносяться капітальні стіни (з дотриманням діагональних промірів), з урахуванням контрольних промірів між капітальними стінами, і відночас перевіряється правильність розміщення їх на кресленні.

Креслення слід прочитати з плану першого поверху, залишивши лише місце для підвального поверху. Конфігурація накресленого будинку повинна точно відповідати конфігурації будинку в натурі. Після накреслення внутрішніх ліній капітальних стін креслять перегородки, проміри, сходи, опалювальні прилади, вентиляційне обладнання та вентиляційні канали (якщо вони встановлені в стінах), ванни, унітази, раковини, вивалачники тощо згідно з прив'язками та встановленими умовними позначеннями.

Сходи, ніші, стіни шафи як за своїм розміром, так і за розміщенням наносяться на план у масштабі та згідно з умовними позначеннями.

Перегородки, обшивні з двох сторін, позначаються двома лініями; перегородки одношарової конструкції, а також виконані із шпигів позначають однією лінією. Перегородки не на повну висоту приміщень позначаються пунктирною лінією.

(абзац двадцять дев'ятий розділу 4 із змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Після накреслення першого поверху виконуються креслення решти поверхів відповідно до розміщення капітальних стін першого поверху, який вважається контрольним.

Лінійні проміри з ескізу переносяться на плани паралельно до напрямку відповідних стін та перегородок. У допоміжних приміщеннях розміри наносяться таким чином, щоб не затісняли креслення. Закриті веранди, галереї, тамбури, коридори обміряються всередині і кресляться на планах поверхів, відкриті веранди, галереї, балкони позначаються на плані у вигляді контуру.

Якщо стіни мають виступи (обріви) у профіль, то слід показувати пунктирною проекцією виступів (обрівів) з усіма горизонтальними розмірами.

Усі цифри на плані повинні мати однаковий шрифт та розмір і своєю ніжньою частиною бути звернені до нижнього або до правого обріву креслярського аркуша (дивлячись на креслення) і розміщені перпендикулярно до ліній промірів.

Літервання будинків на планах поверхів повинно відповідати літерванню на плані земельної ділянки; номери приміщень позначаються дробом у центрі плану кожного приміщення; у чисельнику ставиться номер приміщення (квартири) чорною тушшю і через тире - номер кімнати чорною тушшю, у знаменнику вказується площа кімнати чорною тушшю.

(абзац тридцять четвертий розділу 4 із змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Коридори спільного користування, а також міжквартирні приміщення допоміжного призначення (спільного користування) нумеруються римськими шрифтами чорною тушшю і в журналі внутрішніх обмірів проставляються їх площі на кожному поверхі.

Висота приміщень позначається на планах поверхів синьою тушшю (на планах тих приміщень, де були вказані ці проміри). За умов рівної висоти приміщень, висоти проставляють на плані кожного приміщення.

У разі різної висоти приміщень проміри висот виконуються у найближчій та найвищій частинах цих приміщень.

Збільшення або зменшення товщини стін для усунення розбіжностей не допускається.

На планах поверхів у всіх приміщеннях проставляються розміри (довжина, ширина) у метрах з двома десятковими знаками.

Накреслений олівцем план поверху після його контролю та виправлення помилок обводиться тушшю.

При основній технічній інвентаризації плани поверхів кресляться лише чорною тушшю.

Товщина ліній вказана в альбомі умовних позначень.

На плані виконуються такі написи:

- а) поверх;
- б) площа у квадратних метрах з одним десятковим знаком;
- в) нумерація квартир та окремих приміщень.

Решта інформації заноситься у попереду проставлених штампах.

Усі написи на планах виконуються чорною тушшю встановленим креслярським шрифтом.

Завершений план поверху після перевірки та виправлення можливих помилок підписує контролер.

Примітка. Розміри печей, ніш, арок, вилів, виступів, дверей, сходів тощо на планах поверхів не проставляються. Поверхові плани на допоміжні господарські будівлі не складаються.

(примітка до розділу 4 із змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

5. Складання абрисів та плану земельної ділянки

Під час обмірвальних робіт складаються абрис на земельну ділянку з нанесенням усіх наявних будинків, господарських будівель і споруд, меж та угідь (двору, саду, городу тощо/додаток 1.13).

В абрисі зазначається номер будівельного кварталу, номер житлового будинку, назва вулиці, найменування власника, підстава права власності, дата зйомки, контролю та підписи виконавців.

В абрисі скорочено вказуються поверховість та призначення будинків, матеріал стін, літервання будинків і господарських будівель, найменування угідь.

Цифри та умовні позначки в абрисі роблять дробом, чітким поверхом, без підкреслень та без затіньок креслення, а в разі необхідності - з примітками на полях креслення.

Абриси складаються на земельній ділянці, які входить до складу кварталу (району), або на кожному земельну ділянку окремо. Першою віддається перевага.

Зніти контури ситуації наносяться на абрис у довільному масштабі. Лінії викреслюються від руки. Ведення абрисів виконується тільки чорним олівцем.

У процесі виконання абрисів застосовуються умовні знаки, прийняті для складання планів відповідних масштабів.

За потреби контури будинків та споруд забезпечуються поєдинованими написами. До об'єктів, призначення яких виконавцю невідомо, в абрисі дається короткий їх опис.

Ліній, якими позначаються в абрисі межі земельних ділянок, прокреслюються вирізніше або ж виділяються іншим способом (стрілками, пунктирними лініями тощо).

Унесення поточних змін, перемальовування абрисів, підчистання і нанесення одних цифр на інші забороняється.

Неправильні розміри в абрисі перекреслюються олівцем, правильні розміри проставляються над ними.

Складання плану земельної ділянки полягає у:

- перевіряє польових журналів, обробки кутівих та лінійних вимірів;
- вирухуванні координат точок зйомочних (геодетичних) ходів, створених та інших допоміжних точок;
- нанесенні точок за їх координатами на планшети;
- складанні (накладанні) плану за даними абрисів;
- коригуванні (контролі) накладання;
- підрахунок площ окремих земельних ділянок, кварталів;
- накресленні плану тушшю (додаток 1.4);
- коригуванні накресленого плану (тушшю);
- знятті необхідних копій із складених планів.

На план земельної ділянки, розташований на загальному плані будівельного кварталу, наносяться такі показники з абрисів:

У разі несення будинку чи господарської будівлі, що має присвоєну літеру, у подальшому така літера більше не присвоюється.

наносяться всі будинки з прибудовами, тамбурами, галереями, сходами, ганками, привокзальними та вишними деталями, господарські будівлі, а також: аляски, криніці, паркані, замощення та різні угіддя;

підвали позначаються на плані пунктиром синьою тушшю; мезонини та мансарди позначають дрібним пунктиром чорною тушшю.

На плані земельної ділянки кожен будинок та господарська будівля, починаючи з основи, літеруються великими буквами алфавіту.

Якщо літеруються велика кількість будинків та господарських будівель, розміщених на земельній ділянці, то після закінчення алфавіту застосовуються літери з ширмом.

Господарські будівлі літеруються сілком за основними. Паркані та отвори вимірюються арабськими цифрами, тротуари та замощення - римськими.

У разі несення будинку чи господарської будівлі, що має присвоєну літеру, у подальшому така літера більше не присвоюється.

Підрахунок площ земельної ділянки здійснюється, як правило, за даними вимірів шляхом розбики ділянки на нескладні геометричні фігури. За умов складної конфігурації ділянок підрахунок площ можна здійснювати планіметром.

Підрахунок площ земельних ділянок (у т. ч. забудованої частини, замощень, угідь тощо), виконані за формулами, записані в журнал обчислення площ земельних ділянок (додаток 1.9).

Площі, зайняті накривками та ґратками для водостічних, водогінних, каналізаційних та інших ходів, а також замощень не вилучаються.

Після проведення польового контролю та усунення всіх недоліків складаються кальки планів окремих земельних ділянок, а в разі необхідності - копії планшета або кварталу.

На копіях планів земельних ділянок проставляються розміри будинків, меж, позначаються найменування угідь (город, сад, дір та ін.).

Після того, як зняті необхідні копії, планшети викреслюються тушшю.

Під час креслення планшета тушшю слід дотримуватися встановлених для топографічних робіт умовних знаків, як це передбачається в інструкції "Умовні знаки для топографічних планів. Масштаб 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500".

Накреслені тушшю планшети вкрате підлягають коригуванню та перевіряні. При цьому особливу увагу слід звертати на правильність застосування умовних знаків та позначень.

Результатами зйомки забудованих територій мають бути:

матеріали за зйомковими сітками;

абрисні зйомки;

абрисні схеми розташування планшета зйомки;

справжні планшети зйомки та "справа" до них;

кориговані аркуші.

Під час контролю робіт на місці контролером перевіряється правильність та повнота зйомки плану кожної земельної ділянки (розрахованої у кварталі), достатність і точність допоміжних промірів (до 50 % промірів на будинках і спорудах та до 25 % промірів на земельних ділянках).

Виявлені під час контролю дефекти фіксуються на абрисі кольоровим олівцем.

Під час камерального контролю перевіряється правильність накладання схематичного плану земельної ділянки, дотримання масштабу, умовних позначень, загального оформлення плану, наявність всіх потрібних розмірів, написів та підписів, відповідність літерування будинків, допоміжних будівель та споруд у плані кварталу та літерування їх у разі складених інвентаризаційних матеріалів на домоволодіня, правильність формул та обчислення площ у журналах зйомки та правильність складення екселькацій до плану будівельного кварталу.

Виявлені у процесі контролю помилки, пропуски та неточності мають бути відображені в акті польового та камерального контролю. Без акту перевірки виконані роботи до оплати не приймаються (додаток 1.14).

У польовий журнал записуються всі зауваження та записи про виконану перевірку, підписані особами, які її здійснювали. Після перевірки журналів здійснюється обробка ліній (вирахування середнього значення довжин ліній з двох її промірів), вирахування недоступних для вимірювання відстаней.

6. Підрахунок площ об'єктів

Підрахунок площ приміщень будинків здійснюється в журналах внутрішніх обмірів (додаток 1.6; 1.7). Під час підрахунок слід користуватися величинами, визначеними у процесі безпосередніх обмірів, підрахунок виконувати з точністю до одного десяткового знака.

Підрахунок площ будинку здійснюється за сумою площ приміщень, внутрішніх приміщень технічного, першого і наступних поверхів

(абзац другий розділу 6 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Площа приміщення прямокутної форми підраховується множенням довжини на ширину. Площа приміщення, які мають неправильну форму, підраховується за відповідними формулами, що застосовуються для підрахунок площ окремих геометричних фігур, на які умовно поділяють план приміщення неправильної форми.

Загальну площу квартир слід визначити як суму площ їх приміщень, вбудованих шаф, а також лоджій, балконів, веранд, терас і холодних комор, площа яких підраховується за такими зникавальними коефіцієнтами:

веранди, тамбури і холодні комори - 1,0;

лоджі - 0,5;

тераси і балкони - 0,3.

(абзац четвертий розділу 6 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт уключається до площі поверху з вирахуванням їх площ на рівні цього поверху.

У разі застосування ґвинтової сходової клітки її площа розподіляється порівну між площами поверхів будинку.

Площу підлоги між приміщеними квартирами в межах отворів без дверей (арок) слід зараховувати до загальної площі квартири при ширині отвору не менше 0,7 м і висоті не менше 1,9 м від рівня підлоги (при цьому площа підлоги, розташованої в межах отворів без дверей, між житловими приміщеннями розподіляється між ними порівну, а між житловими і нежитловими приміщеннями зараховується до нежитлової площі), а в громадських та виробничих приміщеннях - до допоміжних.

(абзац сьомий розділу 6 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Площа підлоги під маршем внутрішньоквартирних сходів, при висоті від підлоги до низу виступних конструкцій маршу 1,6 м і більше, уключається в площу приміщень, в яких розміщені сходи.

Площа ніш у стінах, заглиблення яких складає більше 10,0 см, ширина не менше 100,0 см і висота від підлоги і 1,8 м і більше (за винятком ніш для приладів опалення), уключається в площу приміщення, у якому вони розміщені.

Абзац десятий розділу 6 виключено

(згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Абзац одинадцятий розділу 6 виключено

(згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Загальна площа гуртожитків визначається як сума площ житлових і допоміжних приміщень (обулованих шаф), включаючи площу приміщень культурно-побутового призначення та медичного обслуговування.

Житлова площа квартирних будинків і гуртожитків визначається як сума площ житлових кімнат без врахування площ вбудованих шаф.

Під час заповнення журналу підраховується загальна площа квартир та будинку в цілому, підраховується кількість квартир (приміщень), житлових кімнат.

Загальна площа громадського будинку визначається як сума площ усіх поверхів (включаючи технічні, мансарди, цокольні та підвільні). Площу поверхів будинків слід вимірювати в межах внутрішніх поверхових зовнішніх стін. Площа атриресолей, переходів до інших будинків, заселених веранд, галерей і балконів завіл для глядачів та інших залів уключається до загальної площі будинку. Площу багатосповерхових приміщень слід уключати до загальної площі будинку в межах площі одного поверху.

(абзац п'ятнадцятий розділу 6 у редакції наказу Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Площа заселених веранд, галерей та балконів у залах для глядачів уключається до загальної площі громадського будинку (додаток 9). Площа атраумів уключається до загальної площі тільки одного поверху.

Площі печей до загальної площі приміщень, у яких вони розташовані, не вилучаються.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Вітрини з експозиційними майданчиками глибиною від 1,2 до 2,5 м і на висоті не більше 0,6 м від рівня тротуару уключаються до площі торгових залів магазинів, у яких вони розташовані.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Підрахунок площі квартир у житлових будинках і гуртожитках, побудованих або реконструйованих після 01.01.2006, визначається з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15:2005.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Загальна площа квартир визначається як сума площ усіх приміщень квартири (за винятком вхідних тамбурів в одноквартирних будинках), вбудованих шаф і літніх приміщень, підрахованих із такими зникавальними коефіцієнтами:

- для балконів і терас - 0,3;

- для лоджій - 0,5;

- заселених балконів - 0,8;

- веранд, заселених лоджій і холодних комор - 1,0.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Площа, яку займає ніч, до площі приміщень не вилучається. Площа під маршем внутрішньоквартирних сходів при висоті від підлоги до низу виступних конструкцій 1,6 м і більше уключається до площі приміщення, де розташовані сходи.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

В однокімнатних квартирах соціального житла та гуртожитках можуть влаштовуватися згідно з проектом кухні-ніші.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Кухні-ніші - приміщення (або його частини) без об'ємної іони, що призначені для приготування їжі, обладнані електричною та забезпечені примусово витяжною вентиляцією.

(розраді 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

У разі реконструкції квартири з улаштуванням кухні-ніші з лавадіщою стіни або перегородки між житловою кімнатою та кухнею до допоміжної площі відноситься 5 кв. м.

(розділ 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Загальна площа приміщень гуртожитків і спеціалізованих житлових будинків для осіб похилого віку та інвалідів визначається як сума площ житлових кімнат, підсобних приміщень (у тому числі будувальних шаф), приміщень громадського призначення, а також літніх приміщень із знизувальними коефіцієнтами, що застосовуються при визначенні загальної площі квартири.

(розділ 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Площа житлового будинку визначається як сума площ поверхів будинку, вимірених у межах внутрішніх поверхів зовнішніх стін, а також площ балконів і лоджій.

(розділ 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Площа сходових кліток, ліфтових та інших шахт уключається до площі поверху з урахуванням їх площ на рівні даного поверху.

(розділ 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Площі цокольного та підвального поверхів уключаються до техніко-економічних показників будинку.

(розділ 6 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

7. Підрахунок об'єктів об'єкта

Будівельний об'єм житлового будинку визначається сумою будівельних об'ємів вище позначки ±0,000 (надземна частина) та нижче цієї позначки (підземна частина).

Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначається в межах граничних поверхонь з включенням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів тощо, починаючи з позначки рівня чистої підлоги кожної з частин будинку, без врахування архітектурних деталей (які не збільшують загального об'єму будинку), підвальних каналів, портик, терас, відкритих балконів, об'єму прохідів і простору під будинком на опорах, горіщ, які використовуються з технічного моту.

Об'єм будинку визначається мовленням його площі на рівні спланованої поверхні землі (відомості, тротуару) до верхньої ліній карниза. За наявності мансард - висотою будівлі вважається відстань від рівня спланованої поверхні землі (відомості, тротуару) до підлоги мансарди (об'єм мансарди, мезонину підраховується окремо). У разі розміщення будинку на рельєфі висота його надземної частини визначається за середнім показником проміря.

(абзац третій розділу 7 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Якщо будинок складається з частин, які різко відрізняються одна від одної за окресленням, конфігурацією чи за їх конструктивним рішенням, то об'єм будинку слід підраховувати окремо за цими частинами.

Якщо об'єм будинку підраховується за його частинами, то стіна, що розділяє частини будинку, відноситься до тієї частини, в якій конструкція чи висота стін відповідає конструкції чи висоті стін, що їх розділяє.

Прибудови одного і того самого призначення та з одного і того самого матеріалу, що й основний будинок, уключаються до основного об'єму будинку, прибудови, які не відповідають цим вимогам, обираються і враховуються окремо та до основного об'єму будинку не включаются.

Об'єм підвалу визначається шляхом мовлення площі горизонтального перерізу будинку на рівні першого поверху вище цоколя будинку на висоту, промірну від рівня чистої підлоги підвалу до рівня чистої підлоги першого поверху.

Об'єм мансард, мезонин визначається мовленням площі їх горизонтального перерізу по зовнішньому обводу стін на рівні підлоги на висоту від підлоги мансарди (мезонину) до верту засипки горішнього перекриття.

У разі криволінійного окреслення перекриття мансарди (мезонину) приймається середня висота.

Ервери (закріплені балкони) та переходи включаються в об'єм будинку. Висота ерверів (закритих балконів) визначається як різниця висот від землі до верту перекриття ервера (або переходу) і до нижньої площини ервера (переходу).

Лоджії та ніші в зовнішніх стінах не влучаються з об'єму будинку.

У процесі визначення будівельного об'єму житлових будинків і гуртожитків технічні поверхи (котельні, майстерні та інші) влучаються в об'єм будинку.

Об'єм незавершених будівель визначається за їх проектами з врахуванням технічного стану фактично наявних конструктивних елементів.

Об'єми господарських будівель визначаються аналогічно до підрахунку об'ємів основних будинків.

(абзац чотирнадцятий розділу 7 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

8. Нумерація квартир (приміщень)

На планах поверхів, складених під час технічної інвентаризації, потрібно проставляти номери квартир.

Номери квартир повинні точно відповідати нумерації квартир на місцях.

На планах поверхів номери квартир (приміщень) проставляються таким чином:

для невеликих будинків (до трьох квартир) - на плані біля головного входу в квартиру проставляється її номер;

на планах поверхів багатоквартирних будинків - на площадці сходової клітки біля вхідних дверей квартири.

Номери квартир проставляються тушшю чорного кольору та обводяться кружком.

На планах поверхів проставляються номери всіх (житлових та допоміжних) приміщень.

Нумерація будувальних (прибудованих) нежитлових приміщень здійснюється після закінчення нумерації всіх квартир.

Нумерація житлових і допоміжних приміщень виконується арабськими цифрами окремо по кожній квартирі (приміщенню) у порядку руху за годинниковою стрілкою, починаючи від входу. Нумерація сходових кліток та інших допоміжних приміщень спільного загальнобудинкового користування та неоподаткованих приміщень позначається римськими цифрами.

(абзац сьомий розділу 8 зі змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Рекомендується нумерацію приміщень у багатопверхових громадських будинках установлювати відповідно до номера поверху (перший поверх - 101, 102, ..., другий - 201, 202, ... і т. д.).

9. Визначення вартості об'єктів

Визначення вартості заміщення чи відтворення земельних поліщень - будинків, будівель та споруд під час оцінки об'єктів малоповерхового житлового будівництва, у тому числі садибного типу, що належать на праві власності фізичним та юридичним особам у міській і сільській місцевостях України, проводиться відповідно до Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліщень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва, затвердженого наказом Фонду державного майна України та Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 N 2929/227 та зареєстровані в Міністерстві юстиції України 18 січня 2005 року за N 54/10334. Додатком до цього Порядку є Збірник укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд (далі - Збірник).

Оцінку підлягають малоповерхові (до 4 поверхів) житлові, дачні і літні садові будинки з усіма надбудовами і прибудовами; господарсько-побутові будівлі (сарай, гаражі, літні кухні, теплиці, погреби, убиральні та ін.); споруди (огороження, ворота, хвіртки, дворові покриття, підпірні стіни, колодезь, ганки та ін.), а також окремі елементи будівель.

Вартість заміщення (відтворення) малоповерхових житлових будинків, будівель і споруд на дату оцінки визначається шляхом використання укрупнених показників вартості відтворення відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику.

Обстеження будинків проводиться в такій послідовності:

- 1) детальний зовнішній та внутрішній огляд будинків, визначення технічного стану і відсоток зносу їх основних конструктивних елементів: фундаментів, стін, покрівель, міжповерхового перекриття, підлоги тощо;
- 2) встановлення року побудови об'єкта;
- 3) встановлення дати проведення капітальних і відновлювальних ремонтів (за останні роки);
- 4) визначення способу будівельних робіт (підприємні, господарські).

Визначення інвентаризаційної вартості малоповерхових житлових будинків, будівель та споруд проводиться з заповненням додатків 1.10, 1.10.1, 1.11 до Інструкції в такій послідовності:

- a) розраховується вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки (земельних поліщень - будинків, будівель та споруд) на основі показників відповідних об'єктів-аналогів, наведених у Збірнику;
- b) коригується вартість заміщення (відтворення) об'єкта оцінки шляхом застосування коефіцієнтів, що враховують їх функціональне й економічне значення в залежності від періоду введення об'єкта в експлуатацію, наведених у таблиці Збірника;
- a) розраховується фізичний знос (зніщення) об'єкта оцінки;

v) визначається інвентаризаційна вартість об'єкта оцінки з врахуванням фізичного зносу в скоригованій на дату оцінки згідно з пунктом "б" вартості заміщення (відтворення) цих об'єктів.

Визначення вартості квартир у багатопверхових будинках проводиться балансовим методом, які надають довідки щодо балансової вартості, що відображається в довідках-характеристиках (ангвах).

Варіант, за якого була проведена приватизація державного житлового фонду, відображена в свідоцтвах про право власності, в довідках-характеристиках (ангвах) не враховується.

У разі, якщо неможливо підібрати об'єкти-аналоги серед наведених у Збірнику, а також при відсутності порівняльних коефіцієнтів на окремі конструктивні елементи та види робіт або при відсутності їх вартісних показників у розділі "Укрупнені показники вартості відтворення конструктивних елементів і видів робіт за розрахунком на відповідну одиницю виміру" Збірника, вартість об'єкта оцінки чи окремих конструктивних елементів та видів робіт визначається шляхом складання кошториса.

(розділ 9 в редакції наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 15.06.2006 р. N 92)

10. Поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи

З метою дотримання відповідності даних інвентаризаційно-технічної бази дійсному стану житлового та нежитлового фонду в містах, селах та сільській місцевості, окремі житлові будинки кожні 5 років проводять обстеження та переоцінюють об'єкти.

Поточні технічні інвентаризації підлягають всі будинки, допоміжні будівлі та споруди, розташовані в містах, селах та сільській місцевості, окрім тих, наведених у розділі 2.

Підставою для проведення поточної інвентаризації є наступні зміни:

- a) введення нових, надбудова, прибудова, реконструкція і знесення будинків, допоміжних будівель;
- b) зміни в межах і в забудові кварталів та земельних ділянок;
- a) зміни у призначенні будинків внаслідок їх реконструкції та переобладнання;
- b) зміни у технічному стані будинків, допоміжних будівель внаслідок проведення капітальних і відновлювальних ремонтів;
- c) приєднання будинків до інженерних мереж (водопровідної, каналізаційної, газової, теплової, електричної тощо);
- d) зміни у плані будинків у зв'язку з встановленням нових печей, вивесним або замінюючим, засіданнями або знесенням внутрішніх стін та перегородок, переплануванням приміщень, збільшенням або зменшенням основної (житлової) та допоміжної площі, встановленням або забиттям дверей та виконаних прогнів тощо;
- e) зміни в інженерному обладнанні (установка, заміна та зняття газових плит, ван, ліфта тощо);
- e) зміни в системі опалення;
- a) зміни в технічному стані будинків внаслідок порушень правил і режиму експлуатації, стихійного лиха тощо;
- a) знесення будинків, допоміжних будівель у зв'язку з аварійним станом;
- a) зміни в оцінювальній вартості будинків, що відбуваються у зв'язку з розширенням, реконструкцією, відновленням, капітальними ремонтами, руйнуванням, зношенням тощо;
- i) зміна власника, якщо минуло дванадцять місяців після проведення попередньої технічної інвентаризації.

(пункт "1" розділу 10 у редакції наказу Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Поточні інвентаризаційно-оцінювальні роботи виконуються в присутності власника та завершуються його підписом в анкеті та ескізі.

Результати обстеження вносяться чорною тушшю у відповідні форми-бланки (додаток 1) із записом дати та прізвища виконавця робіт.

11. Порядок унесення поточних змін до інвентаризаційних документів

У разі виявлення змін щодо складу, технічного стану, власників будинків тощо, бюро технічної інвентаризації вносить до інвентаризаційних документів відповідні виправлення та доповнення.

При наявності змін технічний паспорт замінюється на новий з позначкою про це в старому технічному паспорті.

Матеріал має бути сконцентрований в одній інвентаризаційній справі (паралельні справи не заводяться).

Усі матеріали мають бути прономеровані за порядком їх розміщення в інвентаризаційній справі, унесені до опису (додаток 1.1).

Зміни у земельних ділянках, будинках, господарських будівлях устанавлюються шляхом зіставлення даних, відображених у існуючих планах та описах, з дійсним станом об'єктів при безпосередньому огляденні на місці.

Виявлені зміни заносяться в нові абрисні і ескізи з наступним перенесенням в інвентаризаційні плани, журнали, описи, карти і експлікації.

На планах виправлення здійснюються шляхом закреслення старих контурів та нанесенням нових, якщо цим не ускладнюється читання планів.

За наявності значної кількості виправлень плани креслять знову.

У разі часткових змін контурів відповідної частини внутрішньої ситуації планів (окрені квартири, частини поверху тощо) можуть бути внесені за зовнішні межі плану.

В окремих випадках, коли вільного місця для виносок на аркуші немає, креслять нові поверхові плани.

Цифрові дані та написи на планах і в журналах виправляються закресленням їх чорнилою тушшю та написанням нових чорнилою тушшю.

За наявності великої кількості виправлень, що ускладнюють прочитання написів та експлікацій, останні змінюються на нові, причому ця зміна робиться повністю.

Замість інвентаризаційних планів і текстових матеріалів на них виконуються також у разі їх значної кількості та забруднення.

Зняття копій з інвентаризаційних матеріалів, а також різного роду вибірки та виписки з них, обробка безпосередньо працівниками інших установ та організацій, а також приватними особами не дозволяється, всі ці роботи виконують лише працівники бюро технічної інвентаризації.

Оцінка збудованих (реконструйованих) будинків та господарських будівель у процесі поточної інвентаризації

За основу оцінки об'єктів нового будівництва, реконструкції та капітального ремонту, що належать до державної та колективної власності, беруться показники балансової вартості об'єктів, які визначені в бухгалтерському обліку юридичних осіб.

Житлові будинки, господарські будівлі, що належать громадянам на правах приватної власності, оцінюються відповідно до положень "Сборника укрупнених показателів восстановительной стоимости для оценки строений и сооружений, принадлежащих гражданам в городской местности Украинской ССР," затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 01.04.82 N 163, та "Сборника оценочных норм для определения стоимости строений, принадлежащих гражданам в сельской местности" (оцінні норми складені на підставі Указу Президії Верховної Ради СРСР від 02.10.81, постанови Ради Міністрів СРСР від 02.10.81 N 961), затвердженого відповідними органами радими з урахуванням установленого відсотка знесу та діючої індексації.

До технічного паспорта вносяться відомості щодо змін власника з відповідною відміткою та засвідченням печаткою.

(розділ 11 доповнено абзацом згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

12. Контроль за якістю виконання робіт

Контроль за якістю виконання робіт з технічної інвентаризації об'єктів здійснюється контролером, призначеним керівництвом бюро технічної інвентаризації.

Під час контролю інвентаризаційних робіт необхідно виконати і перевірити:

точність зовнішніх промірів і даних відділів по прогарах (вікон і дверей);

точність лінійних промірів у середній приміщенні, наскрізних промірів, товщину стін та перегородок; повноту (достатність) допоміжних промірів (діагоналей) у приміщеннях зі складною конфігурацією;

оформлення ескізів та журналів підрахунків (описів, дата виконання робіт та інше);

зіставлення контурів окремих поверхів для перевірки правильності конфігурації та розміщення капітальних стій;

правильність нумерації приміщень, частин приміщень та між квартир.

Виявлені під час контролю помилки позначаються (відзначаються) кольоровим олівцем. Узгір контролером вказує, що збігаються з розмірами, визначеними вимірювачем, обов'язково підкреслюються або обводяться кольоровим олівцем.

Справи з великою кількістю грубих помилок бракуються, робота не оплачується, перероблення її доручається іншому виконавцю.

Під час контролю графічних робіт перевіряють:

зіставлення плану поверху з ескізом;

зіставлення плану поверху (контрольного) з планами розташування, зовнішніх та внутрішніх капітальних стій, віконних прорізів, сходів, опалювальних приладів, вентиляційних коробів у наступних поверхах (у т.ч. у підвальному);

масштаб плану та правильність розташування стій поверху на основі діагоналей в ескізі та контрольних промірів між капітальними стінами;

правильність нанесення цифр, позначення "розташі" біля печей, висот по поверху, підписів, відповідності плану прийнятим умовним позначенням.

Графічна помилка накладання планів (у масштабі 1:200) не повинна бути більшою 0,5 мм.

У процесі контролю обчислювальних робіт урахується і перевіряється:

правильність застосування формул, підрахунків, позначення приміщень тощо;

правильність заповнення журналу підрахунків та підсумків по квартирах, поверхах, будинках (спорудах) загалом та правильність рознесення площ по приміщеннях (згідно з їх призначенням).

Незначні помилки та відхилення контролер виправляє сам.

Справи з грубими помилками повертаються для переробки та виправлень.

Проконтрольовані справи підписуються особою, яка здійснює контроль, на справи ставиться дата проведення контролю.

Перевірені та належно оформлені справи передаються керівництву бюро технічної інвентаризації для остаточного перегляду, затвердження і зберігання. Повільному контролю підлягають не менше 20 % робіт, виконаних окремою групою.

**Начальник Управління
нормативно-правового забезпечення реформування житлової політики
та експлуатації житлового фонду**

М. М. Казуш

Додаток 1
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Оригінал

_____ бюро технічної інвентаризації

**Інвентаризаційна
справа N**

на будинок: N _____ на вулиці (провулок, площу) _____

місто (селище, село) _____ район _____

_____ область _____

квартал N _____

Додаток 1.1
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

**Опис
інвентаризаційної справи**

місто (село, селище) _____ вул. (пров., площ.) N _____

N уп	Найменування документа, що містяться в інвентаризаційній справі	Первинна інвентаризація "_____" 200_ р., N аркушів	Поточна інвентаризація "_____" 200_ р., N аркушів		Поточна інвентаризація "_____" 200_ р., N аркушів		Поточна інвентаризація "_____" 200_ р., N аркушів	
			N аркушів	N погаш. аркушів	N аркушів	N погаш. аркушів	N аркушів	N погаш. аркушів
1.	Довідка про належність будинку							
2.	Зведений акт вартості об'єктів							
3.	План земельної ділянки							
4.	План будинку							
5.	Журнал внутрішніх обмірів							
6.	Журнал площ будинку з збудованими приміщеннями							
7.	Журнал зовнішніх обмірів							
8.	Журнал розрахунку площі присадибної ділянки							
9.	Оцінювальний акт на будинок							
10.	Оцінювальний акт на документи будівлі та споруди							
11.	Ескіз плану поверху будинку							
12.	Абрис земельної ділянки							
13.	Акт польової і камеральної перевірки							
14.	Заява (заявленні)							
15.	Інші документи							
	Усього аркушів							
	Виконав	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)
	Перевірив архіваріус	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)	(підпис)

Додаток 1.2
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

ДОВІДКА

про належність будинку N _____

вулиці(провулок, площа) _____

місто (селище, село) _____

зарєєстровано в реєстраційній книзі N _____

під реєстраційним N _____

N уп	Власник (юридична, фізична особа, дата народження, ідентифікаційний номер)	Найменування правонаступничого документа	Розмір частки власності	Дата та підпис виконавця
1	2	3	4	5

Примітка. У разі погашення правонаступничого документа, або зміни розміру частки власності, показник гр. 4 перекреслюється.

Додаток 1.3
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

**Зведений акт
вартості будинків, господарських будівель та споруд**

місто _____ (селище, село) _____

вулиця (провулок, площа) _____ будинок N _____

власники: _____

(підписи, ім'я, по батькові, розмір частки)

вудина (привузок)

№ з/п	Назва угідь	Розрахунок площі	Площа (кв. м)	Площа ділянки за нормою (кв. м)	Лишків (кв. м)	Самостійно збиті території (кв. м)
1	2	3	4	5	6	7

... 200_р.

Виконав _____ (підпис, прізвище)

Перевіряв _____ (підпис, прізвище)

Додаток 1.10 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Оцінювальний акт про будинок (спрощений метод)

Область _____ літер " " _____
 Місто (селище, село) _____ N _____
 Район _____ р/к побудови _____ кількість поверхів _____

Дата	Електро-освітлення	Вологозахищення		Каналізація		Вентиляція	Телебачення	Телефон	Радіо	Газопостачання	Котельня			Кількість котлів		Кількість об'єктів	Кількість ванн		Кількість ліфта	Клас будинку
		холодне	гарме	міська (центр.)	міська (автоном.)						абуровані	окресно розташовані	чашових	залізних	з газом, або електрич. водогрійним		з водогр. на уверх падає	без колонок		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

Розрахунок вартості будинку

Літер	Об'єкт оцінки (будинок, прибудовані, надбудовані, піддашки, сходи, балкони тощо)	Площа основи (кв. м)	Висота (кв. м)	Об'єм V (куб. м)	Розрахункова висота поверху (кв. м)	Відношення периметра до площі основи P/S	Тип	Вартість 1 м ³ для даного типу в грн.	Зведений поправочний коефіцієнт	Вартість 1 м ³ з урахуванням поправок	Вартість заповнення (експлуатаційна вартість) в грн.	% зносу	Інвентаризаційна вартість в грн.	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								Усього:						

Найменування _____ Літер _____ Кількість поверхів _____ Рік побудови _____
 Спосіб виконання робіт _____

1. Опис конструктивних елементів будинку, визначення питомої ваги, зносу тощо

№ з/п	Найменування конструктивних елементів	Опис основних конструктивних елементів об'єкта оцінки, передумова щодо поправок відносно аналога та їх визначення	Опис технічного стану	Питома вага з аналогом, %	Для оцінюваного об'єкта				Середній % зносу	
					поправочний коефіцієнт (К)	питома вага після введення поправок, %	скорегована питома вага, %	% зносу		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменти та цоколь									
2	Стіни									
3	Перегородки									
4	Перекрыття									
5	Підлога									
6	Дах і покрівля									
7	Вікна									
8	Двері									
9	Опалення: а) приєдн. б) від місцевого котла									
10	Електрозабезпечення									
				Усього:	100				100	

Узагальнений поправочний коефіцієнт Квсд = S (гр. 7) / 100 = _____ S (гр. 10) x 100 = % (середній)
 Гр. 8 заповнюється в разі визначення питомої ваги елементів
 Зведений поправочний коефіцієнт Квсд. = (Квсд. x Кгосп. x Кквсн. x Кквфвд.) = _____ S (гр. 7)

2. Технічний опис окремих елементів будинку (ганяків, сходів, балконів тощо)

№ з/п	Найменування об'єкта оцінки	Технічний опис окремих елементів будинку (ганяків, сходів, балконів тощо)	Поправки до 1 м ³ за типом (К)	% зносу	Примітка
1	2	3	4	5	6
1					

Зведений поправочний коефіцієнт Квсд. = (К x Кгосп. x Кквсн. x Кквфвд.) = _____
 Виконав _____ (підпис, прізвище)
 Перевіряв _____ (підпис, прізвище)

(здаток 1.10 в редакції наказів Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73, від 15.06.2005 р. N 92, із змінами, внесеними згідно з наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 08.02.2006 р. N 42)

Додаток 1.10.1 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Оцінювальний акт про будинок (загальний метод)

Область _____ літер " " _____
 Місто (селище, село) _____ N _____
 Район _____ р/к побудови _____ кількість поверхів _____

Дата	Електро-освітлення	Вологозахищення		Каналізація		Вентиляція	Телебачення	Телефон	Радіо	Газопостачання	Котельня			Кількість котлів		Кількість ванн		Кількість ліфта	Клас будинку	
		холодне	гарме	міська (центр.)	міська (автоном.)						абуровані	окресно розташовані	чашових	залізних	з газом, або електрич. водогрійним	з водогр. на уверх падає	без колонок			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21

Розрахунок вартості будинку

Літер	Найменування об'єкта оцінки (будинок з прибудованими, надбудованими, піддашками, сходами, балконами тощо)	Площа основи (кв. м)	Висота (кв. м)	Об'єм V (куб. м)	Розрахункова висота поверху (кв. м)	Відношення периметра до площі основи P/S	Тип	Вартість 1 м ³ для даного типу в грн.	Зведений поправочний коефіцієнт	Вартість 1 м ³ з урахуванням поправок	Вартість заповнення (експлуатаційна вартість) в грн.	% зносу	Інвентаризаційна вартість в грн.	Примітка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
								Усього по будинку:						

Таблиця об'ємів потенційних об'єктів-аналогів

Об'єм оцінюваного об'єкта _____ м³
 Велічини параметрів К _____; А _____
 Велічини тисня - потенційних аналогів _____
 Велічини об'єму об'єкта - типорозмірів _____
 Відхилення об'єму оцінюваного об'єкта від об'єму об'єктів типорозмірів (%) _____

Відхилення об'єму = Воцнов. об'єкта x 100 / Vтипорозм. - 100

Спосіб виконання робіт _____

1. Опис конструктивних елементів будинку, визначення питомої ваги, зносу тощо

№ з/п	Найменування конструктивних елементів	Опис основних конструктивних елементів об'єкта оцінки. Передумова щодо поправок відносно аналога та їх визначення	Опис технічного стану	Питома вага конструктивних елементів за аналогом, %	Для оцінюваного об'єкта				Середній % зносу	
					поправочний коефіцієнт (К)	питома вага після введення поправок, %	скорегована питома вага, %	% зносу		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Фундаменти та цоколь									
2	Стіни									
3	Перегородки									
4	Перекрыття									
5	Підлога									
6	Дах і покрівля									
7	Вікна									
8	Двері									
9	Сходи									

Приваження будинку	рік побудови	Характеристика конструктивних елементів	Технічний стан	% зносу
Найменування конструктивних елементів				
Фундамент				
Стіни				
Паргородки				
Перекриття				
Підлога				
Покрівля				
Вікна				
Двери				
Сходи				
Інженерне обладнання				
Опалення				
Електроенергія				
Газифікація				
Водогрій				
Каналізація				
Об'єкт санітарно-присади				
Піфове обладнання				
Смєтгзпроект				
Оздоблення зовнішнє				
Оздоблення внутрішнє				
Відомості про капіремонт та реконструкцію				

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС ПРИБУДОВ, НАБУДОВ ТА ПІДВАЛІВ

Найменування	Літ.	Фундамент	Стіни	Перекриття	Підлога	Покрівля	Інж. облад.	Оздоблення	%

"__" _____ 200_ р.

Виконав _____
(підпис, прізвище)

Перевірив _____
(підпис, прізвище)

Додаток 1.13
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

АБРИС

земельної ділянки N _____, вул. (провул., площа) _____,
місто (село, селище) _____, квартал _____

Власник (користувач) _____

Привокстановочальний документ _____

Дата народження _____

Ідентифікаційний номер _____

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ

Опис конструктивних елементів	Найменування літер " " "	Найменування літер " " "	Найменування літер " " "	Найменування літер " " "
Фундамент				
Стіни				
Перекриття				
Підлога				
Покрівля				
Інж. обл.				
Техн. стан				
Рік побудови				
Відсоток зносу				

ТЕХНІЧНИЙ ОПИС ГОСПОДАРСЬКИХ СТОЮРД

Найменування	N	Опис конструкцій	Технічний стан	% зносу

З описом власник ознайомлений _____ (підпис)

"__" _____ 200_ р.

Виконав _____
(підпис)

Перевірив _____
(підпис)

(додаток 1.13 в редакції наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Додаток 1.14
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

**АКТ
польового та камерального контролю**

_____ вул. (провул., площа) _____ N _____
(назва об'єкта)

місто (селище, село)

виповнено:

1. Перевірка польових робіт

Перевірив _____

(підпис, прізвище)

Виявлені помилки у роботі виравив

"__" _____ 200_ р.

Виконавець _____
(підпис, прізвище)

2. Перевірка камеральних робіт

Перевірив _____

(підпис, прізвище)

Виявлені помилки у роботі виравив

"__" _____ 200_ р.

Виконавець _____
(підпис, прізвище)

Додаток 1.15
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Замовлення N _____

Прошу видати довідку-характеристику для пред'явлення у нотаріальну контору (банк) на предмет оформлення договору купівлі-продажу, дарування, застави, мни _____ для оформлення спадщини на _____ частину будинку після смерті власника _____ (прізвище, ім'я, по батькові)

Прошу провести основну інвентаризацію (поточну інвентаризацію) будинку, що знаходиться у місті (селищі, селі) _____ по вулиці _____ буд. N _____

Вартість робіт зобов'язуюсь сплатити згідно з пред'явленим рахунком _____ "____" _____ 200_ р. _____ (підпис замовника)

Сплачено аванс _____ грн. _____ коп.

за квитанцією N _____ від "____" _____ 200_ р.

квартир			приміщень			(в кв. м)			приміщень (кв. м)			загального користування (кв. м)			збудована, переобладнана площа приміщень (кв. м)		
(підрозуміти формулами розрахунку площі) (кв. м)						загальна (сума гр. 8 та 9)			житлова			допоміжна					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

... 200 р.

Виконав _____
/підпис, прізвище/
Перевірив _____
/підпис, прізвище/

(додаток 7.4 в редакції наказу Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 13)

Додаток 7.5 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

ТЕХНІЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА КОНСТРУКТИВНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

Найменування конструктивних елементів	Опис конструктивних елементів	% вносу
1	2	3
Фундамент		
Стіни		
Перегородки		
Перекриття (малопрошарові, напівцивільні, горіщі)		
Підлога		
Покрівля (на сумах, горіщих дахах)		
Вікна		
Двері		
Сходи		
Об'єктина зовнішня		
Об'єктина внутрішня		

ІНЖЕНЕРНЕ ОБЛАДНАННЯ

Водопровід	Каналізація	Опалення					Гаряче водопостачання			Електроенергія	Газифікація	Телефон	Телебачення	Радіо	Ліфти	Смт/телефон
		Центральне	Пічне	Автономне	Електр. водонагр. рив.	Електр. калорифери	Центральне	Вид газової колонок	Вид електр. нагрівач.							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

Додаток 7.6 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

РОЗПОДІЛ ПЛОЩІ БУДІНКУ

1	За типами будинків			За поверхами				За кількістю кімнат				
	Квартирні		Гуртожитки	В цокольному	В надземних (над цокольним)	В мансардовому	В межах	Однокімнатні	Двокімнатні	Трьохкімнатні	Чотирьохкімнатні	П'ятикімнатні та більше
	Секційні	Галерейні, коридорні										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Кількість квартир												
Кількість житлових кімнат												
Загальна площа (м2)												
Житлова площа (м2)												

НЕЖИТЛОВІ (ВЪУЛОВАНІ) ПРИМІЩЕННЯ

Площа (м2)	Торговельна	Громадського харчування	Побутового обслуговування	Аптек	Житлових консультацій	Розважальних пунктів меканічних ігор	Фекультурно-спортивних занять	Культурно-масової роботи з населенням	Групи короточасного перебування дітей	Бібліотек	Виставкових залів	Юридичних консультацій і нотаріальних кабінетів	Залів	Життєво-експлуатаційних організацій	Відділень зв'язу	Банків
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Особняк																
Допоміжна																

Додаток 7.7 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

ЗАГАЛЬНА ВАРТІСТЬ квартирного (багатоповерхового) будинку, господарських будівель та споруд

Літер за планом	Назва будинку, господарськ. будівель та споруд	Вартість будинку, господарських будівель та споруд (тис. грн.)		Всього (тис. грн.)		
		будівельна (балансова)	інвентаризаційна	будівельна (балансова)	інвентаризаційна	
1	2	3	4	5	6	7

Додаток 7.8 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Інвентарний номер БТІ _____

Експлуатаційні показники житлового будинку /будівлі/

вул. _____

1.	Проектна організація	_____	13.	Середня площа квартири /м2/	_____
2.	Генеральний підрядчик	_____	14.	Кількість сходових кліток /шт./	_____
3.	Експлуатаційна організація	_____	15.	Кількість ліфтів	_____
4.	Дата прийняття в експлуатацію	_____	16.	Пасажирських	_____
5.	Оцінка прийнятності комісії	_____	17.	Грузових	_____
6.	Рік останнього капітального ремонту	_____	18.	Висота технічного	_____
7.	Балансова вартість /грн./	_____	19.	Кількість кухонь	_____
8.	Приблизна площа загальних коридорів, місць загального користування	_____	20.	Кількість ванних кімнат	_____
9.	Приблизна площа сходів /м2/	_____	21.	Кількість туалетів	_____
10.	Середня внутрішня висота приміщень /м/	_____	22.	Кількість сумішених санузлів	_____
11.	Термін служби	_____	23.	Площа фасадів	_____
12.	Повна норма амортиз. відр. у т. ч. на кап. ремонт	_____	24.	Площа покрівлі	_____
	Норма відр. на поточний ремонт	_____	25.	Витрати тепла, кВт/год.	_____
	Макремон. період для кап. ремонту	_____	26.	Витрати води розрахункові, м3/год.	_____
				Розрахункова витрата газу	_____
				Витрата сл. енергії кВт	_____

Примітка. Пункти 1 - 12 і 25 - 26 заповнюються експлуатаційними організаціями.

(Інструкцію доповнено додатком 7.8 згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 13)

Додаток 7.9 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Використання житлової площі

N з/п	Для постійного мешкання	Гуртожитку	Готелью	Маневр. фонд	Службов. фонд, площа	Нежитлова площа в житлових приміщеннях	
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Кількість квартир						
2	Кільк. кімнат						
3	Загальна площа, м2						
4	Житлова площа, м2						

Нежитлові приміщення, які використовуються для потреб експлуатаційних організацій

N з/п	Площа, м2	ЖЕКи	Дитячі. Кімнати	Клуби	Майстерні	Склад.житл. організації	Тепловозол	Котельні
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Основна, м2							
2	Підсобна, м2							

Прибиральна площа земельної ділянки, м2

Усього	Дворова територія								Вуличний тротуар				Усього	Крім того, дрочні пробки	
	у тому числі								у тому числі					асфальт	інші виміщення
	асф. покриття		інші виміщення		майданчики обладнані дитячі спортивні		грунт		асфальт		железі насадження				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

Зведена відомість витрат на експлуатацію будинку

N з/п	Вид витрат	Загальні витрати за період	Примітка
1	Витрати на кап. ремонт		
2	Витрати на утримання будівлі		

Примітка. Заповнюється експлуатаційними організаціями.

(Інструкцію доповнено додатком 7.9 згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Додаток 7.10 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання

N з/п	Частина будівель, конструкцій інженерного обладнання			Од. виміру	Кількість	Технічний стан (опис дефектів і пошкодж./	Потреба		Відремонтовано за рік, кільк. стовпів
	1	2	3				4	5	
1	Фундамент	Стічкові	1.	п. м					
		Під окр. оп.	1.						
			2.						
2	Цоколь	З фасаду	1.	м2					
		Дворовий	1.						
3	Стіни	Зовнішні	1.						
			2.						
			3.						
		Внутрішні	1.						
			2.						
		Колони і стовпи	1.	шт.					
			2.						
			3.						
4	Фасади	Фасади лицьові	1.	м2					
		Фасади дворові	1.						
		Карнизи	1.	п. м					
		Балкони	1.	м2					
		Ерсьери	1.	шт.					
		Лоджії	1.	м2					
		Покр. драбини	1.	п. м					
5	Воздуховідні обладнання	Труби сталеві	1.						
		Труби чавунні	1.						
		Воронки і вимощення	1.	шт.					
		Покритт. карнизи та ін.	1.	п. м					
6	Дахи	Покрівля 1	1.	м2					
		Покрівля 2	1.						
		Парасети і решітки	1.	п. м					
		Будівельна система	1.						
		Риштування	1.	м2					

Примітка. Графи 6 - 8 заповнюється експлуатаційними організаціями.

(Інструкцію доповнено додатком 7.10 згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Додаток 7.11 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання

N з/п	Частина будівель, конструкцій інженерного обладнання			Од. виміру	Кількість	Технічний стан (опис дефектів і пошкодж./	Потреба		Відремонтовано за рік, кільк. стовпів
	1	2	3				4	5	
1	Перекриття	Горнища	1.	кв. м					
			2.						
		Міжповерхові	1.						
			2.						
			3.						
		Надлітальні	1.						
			2.						
			3.						
2	Підлоги	На перекриттях	1.						
			2.						
			3.						
		Першого поверху	1.						
			2.						
			3.						
		Півзалу	1.						
			2.						
			3.						
3	Перегород.	1.							
		2.							
4	Вікна і двері	Вікна і балкон. двері	1.						
		Внутрішні двері	1.						
		Зовнішні двері	1.						
		Вітрани	1.						
5	Сходи	Марш	1.						
			2.						
		Площадки	1.						
			2.						
		Поручні	1.	п. м					
		Лещі	1.	шт.					
6		Ознаковувальне устаткування	1.						
7	Благоустр.	Вимощення	1.	кв. м					
		Лавки	1.						
		Слукс у підвал	1.						

Примітка. Графи 6 - 8 заповнюється експлуатаційними організаціями.

(Інструкцію доповнено додатком 7.11 згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Додаток 7.12 до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Технічний опис конструктивних елементів та інженерного обладнання

N з/п	Частина будівель, конструкцій інженерного обладнання			Од. виміру	Кількість	Технічний стан (опис дефектів і пошкодж./	Потреба		Відремонтовано за рік, кільк. стовпів
	1	2	3				4	5	
1	Центральне опалення	Радіаторів	1.	секцій					
		Мереж	1.	п. м					
2	Котельні	Котли на газі	1.	кв. м					
		Котли на вугіллі	1.						
		Вузли управління ТЕЦ	1.	шт.					
3	Гаряче водопостачання	Мереж	1.	п. м					
		Бойлерів	1.	шт.					
		Газових колонок	1.						
4	Водопровід і каналізація	Мереж водопров.	1.	п. м					
		Раковини	1.	шт.					
		Умивальників	1.						

Д.6 **Будівельний об'єм будинку** визначається як сума будівельного об'єму вище позначки 0.00 (надземна частина) і нижче цієї позначки (підземна частина).

Будівельний об'єм надземної та підземної частин будинку визначається в межах обмежувальних поверхонь з включенням огорожувальних конструкцій, світлових ліхтарів, куляної тощо, починаючи з позначки чистої підлоги кожної із частин будинку, без урахування виступаючих архітектурних деталей та конструктивних елементів, підвішних кавалів, портиків, терас, балконів, об'єму проїзді і простору під будинком на опорі.

Д.7 **Площа забудови** будинку визначається як площа горизонтального перерізу по зовнішньому обводу будинку на рівні цоколя, включаючи виступні частини. Площа під будинком, розташованим на опорі, а також проїзді під будинками включаться до площі забудови.

Додаток 10
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Терміни та визначення [СНП 2.08.01-89 "Житлье здания"]

Поверхи будинків залежно від їх розташування щодо планувальної позначки землі мають таке визначення:

- поверх надземний - поверх з позначкою підлоги приміщень не вище планувальної позначки землі;
- цокольний - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі на висоту не більшу половини висоти приміщень;
- підвальный - поверх з позначкою підлоги приміщень нижче планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень;
- технічний поверх - для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горіще) або середній частині будинку;
- мансардний поверх (мансарда, поверх у горішньому просторі) - поверх, фасад якого повністю або частково створений поверхньою (поверхнями) нахилоного чи ламаюого даху, при цьому лінія перетину площини даху і площини фасаду повинна бути на висоті не більше 1,5 м від рівня підлоги мансардного поверху;
- горіше - простір між поверхнею перекриття (дах), зовнішніми стінами і перекриттям верхнього поверху.

Сходово-ліфтовий вузол - приміщення, призначене для розташування вертикальних комунікацій - сходової клітки і ліфтів.

Ліфтовий хід - приміщення перед входом у ліфт.

Тамбур - прохідний простір між дверима, що слугує для захисту від проникнення холодного повітря, атмосферних опадів, пилу, диму і запахів при вході до будинку, у сходову клітку чи інші приміщення.

Еркер - частина приміщення, що виступає з площини фасаду будинку, частково або повністю закрите, з метою поліпшення його освітлення та інсоляції.

Балкон - виступаюча з площини стіни фасаду огорожена площа, яка слугує для відпочинку в літню пору року.

Лоджія - перекрите і оторочене у плані з трьох боків приміщення, відкрите у зовнішній простір, слугує для відпочинку в літню пору року та сонцезахисту.

Тераса - огорожена відкрита прибудова до будинку у вигляді площадки для відпочинку, яка може мати дах; розміщується на землі або над нижче розташованим поверхом.

Веранда - закрите неопалюване приміщення, прибудоване до житлового будинку або будівлі в нього.

Примітки. Терміни та визначення, що склалося у практиці технічної інвентаризації:

манюші - надбудова над сільським дахом житлового будинку, площа якої меншою, ніж площа розташованого нижче поверху;

квартира - сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або в двір;

житлова кімната - частина квартири, відокремлена від інших приміщень (кімнат) перегородками (внутрішніми стінами), призначена для проживання, відпочинку тощо;

перекриття - приміщення, яке має безосередній вихід на сходову клітку, коридор загального користування, тамбур тощо.

Аптека - майданчик, що займає верхню частину об'єму приміщення житлового, громадського чи виробничого будинку, призначена для збільшення його площі, розміщення допоміжних, складських та інших приміщень (СНП 1-2).

(додаток 10 із змінами, внесеними згідно з наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 26.11.2002 р. N 73)

Додаток 11
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

Загальна характеристика основних конструктивних елементів, інженерного обладнання та оздоблення будинків

Фундамент - це підземна частина будинку, через яку передається навантаження від його надземної частини на ґрунт. Фундаменти бувають: стрижкові неперервні монолітні (бутові) на складному, цементному або вапняному розчині, бутові, бетонні, залізобетонні, стрижкові неперервні збірні (бетонні та залізобетонні), стовпчасті (бутові, бетонні та залізобетонні, дерев'яні стіпи), перекриті бетонні та залізобетонні, палани збірні забиті (залізобетонні, дерев'яні) буровапняні, коренеподібні.

Цоколь - це частина стіни від рівня землі чи фундаменту до рівня першого поверху. Головне призначення цоколю - захист стіни від проникнення вологи і шкідливого укладання на нього горизонтальної гідроізоляції та механічного пошкодження. При цьому слід відрізнити конструктивний цоколь від літвого (архитектурне оформлення фасаду першого поверху).

Стіни - це основний конструктивний елемент будинку; несуть на собі жорстке навантаження (паркети, перегородки, дах) і призначені для захисту приміщень від атмосферних опадів, опору теплопередачі інших природно-кліматичних впливів. Залежно від рішення конструктивної системи стіни бувають несучі, самонесучі або огорожувальні.

Найбільшого поширення набули стіни:

- каркасні, навісні;
- великопанельні з утеплювальним шаром з керамзитом, мінераловатних плит, цементного фібробетону;
- великопанельні одношарові з легкого бетону;
- особливо капітальні, кам'яні (цегляні товщиною 2,5 - 3,5 цеглини) та великопанельні на складному чи цементному розчині;
- кам'яні звичайні (цегляні товщиною 2 - 2,5 цеглини);
- кам'яні полетайові кладки з цегли, цегляноблків, черепашинку;
- дерев'яні рублені та брусчаті, дерев'яні збірно-щитові, каркасно-цегляні;
- глинобитні, саманні, каркасно-кимшитові.

Перегородки - вертикальна внутрішня захисна конструкція, що розділяє суміжні приміщення в будинку.

Перегородки бувають панельні та штучні, монолітні та збірно-рублені, суцільні та з прорізами, у т. ч. які не доходять до стелі; конструктивно несучі та не несучі; стаціонарні (покладення яких незмінні); розсувні.

Перегородки зводяться з цегляних, гіпсокартонних (збірно-рублених), гіпсошлакобетонних, цементно-шлакових, фібробетонних і керамичних плит, а також з цегли і дерева.

Перекриття - горизонтальна внутрішня захисна конструкція, що розділяє по висоті суміжні приміщення в будинку. За призначенням розрізняють перекриття: міжповерхові, підвальные та горішні.

Залежно від способу влаштування конструкцій перекриття бувають збірні (великопанельні на квітках, паланих, балочній по залізобетонних, металевих, дерев'яних балках), монолітні залізобетонні, збірно-монолітні, бетонитські, кесонні, шитрові, цегляні арочні і склепінчасті тощо.

Підлога. Склепінчасті перекриття найбільш зустрічаються в старих кам'яних будинках. Склепінчасті бувають кам'яні або цегляні та характеризуються міцністю і довговічністю. Під час перепланивання приміщень нерідко допускаються пошкодження конструкцій склепіння або повне їх знищення, пов'язане з необхідністю збільшення на певній площі приміщень, що приводить до перекошування зовні перекриття, яке конструктивно пов'язане з його склепінчастим частинкою.

Великого поширення в будівництві набули залізобетонні перекриття, які використовуються у вигляді збірних конструкцій, монолітних і збірно-монолітних. Збірні залізобетонні перекриття виконуються з настелом по балках, а також з безбалковими конструкціями перекриття.

Дерев'яні перекриття використовуються рідко і в основному під час будівництва одноповерхових будівель.

Конструкції перекриття повинні відповідати нормативним вимогам щодо міцності та вогнестійкості (відповідно до призначення будинка), а також вимогам звукоізоляції, теплоізоляції. Захист від попадання вологи у внутрішні конструкції перекриття у вологих приміщеннях (санітарних вузлах) забезпечується влаштуванням спеціального гідроізоляційного шару.

Підлога - верхній або опорядувальний шар, що накладається на несучу конструкцію перекриття або на ґрунт у підвальному поверсі будинку.

До підлоги ставляться вимоги міцності, спростоти, теплоізоляції, звукоізоляції, водостійкості, стійкості проти хімічного агресивного середовища, естетичності.

Матеріал для покриття підлоги вибирається відповідно до призначення приміщення: в основних приміщеннях житлових і громадських будинків і споруд - рулонні матеріали, дошки, ламінована підлога, набрийний або штучний паркет; у санітарних вузлах - керамічні та пластмасові плитки; у вестибюлах - плити натурального каменю, мазані, шпатель або плитовий підлогу і пластмаси.

Застосовуються підлоги з підвірок. Теплоізоляція слугує електроізоляція арматура або підвірка електричним струмом вола.

Покрівля - верхнє покриття будинку (споруд), яке захищає його від атмосферних опадів, вітру, перегріву сонцем тощо. Покрівлі бувають на сумішених і горішних дахах.

Ширина наскрізного проходу повинна бути не менше ніж 1,2 м. Висота і ширина наскрізного проходу вдовж горіща з підвісними стелами визначається габаритами кровельної системи з урахуванням вимог, наведених нижче.

За кількістю скілів та їх геометричною формою покрівлі діляться на односкіпні, двоскіпні, багатоскіпні, кулясті, плоскі з невеликим нахилом для забезпечення стову воді.

Для провітрювання і освітлення горіща роблять горішні "слухи" вікна, які інколи використовуються для виходу з горіща на покрівлю.

Покрівельні матеріали поділяються на дві групи: жорсткі (листи, плити, пластини) і гнучкі (рулонні). До жорстких покрівель належать: металеві (покрівельна сталь - чорна і оцинкована, цинк-цинк-покрівельний лист); кам'яні (з природного каменю) плити і штучні (цегляна, азбестоцементні листи); дерев'яні (голт, шпал). Рулонні покрівельні матеріали виготовляються з руберойду, бітуму, гумоукривного тощо.

Примітка. Висота наскрізного проходу вдовж горіща (у чистої) для усіх класів даху повинна бути:

- з горіщем, яке функціонально не використовується:
 - для житлових будинків - не менше 1,6 м;
 - для громадських, виробничих, адміністративно-побутових - не менше 1,8 м;
- з горіщем, яке функціонально використовується:
 - для житлових будинків - не менше 1,6 м;
 - для виробничих, адміністративно-побутових будинків - не менше 1,8 м;
 - для громадських будинків - не менше 1,9 м.

Вікна - прорізи в зовнішніх стінах будинку, що призначаються для освітлення, інсоляції та провітрювання приміщення. Вікна відрізняються за призначенням - для житлових, громадських і промислових будівель; за конструкціями - з окремими і спареними рамами і склопакетами; за матеріалом - з дерева, металу, пластмаси, металопластмаси тощо.

Двері за призначенням поділяються на зовнішні (вхідні у приміщення з сходової клітки), внутрішні, шафні, вхідні у горіща, підвали тощо, а також спеціального призначення (вогнестійкі, броньовані, герметичні). За конструкцією та способом відкривання - на однопільні і двопільні, з відкриванням в один і в обидва боки, розсувні, суцільні та із заслінками.

Сходи є конструктивним елементом будинку.

Розрізняють сходи озномаршові (прямі, криволінійні), з декількома маршами, гвинтові, комбіновані та інші.

У будинках використовуються переважно сходи, що монтується із суцільних залізобетонних маршів або набираються з окремих бетонних сходинок, що кладуться на козирки - поклазі залізобетонні або сталеві балки, які спираються на сходову площадку. В одноповерхових будинках для з'єднання у внутрішніх приміщеннях улаштовують зовнішні сходи з площадки, а ноні з ґангом. Ґангом може бути збудований з каменю, гніткою, дерева, залізобетону тощо. У багатоповерхових будинках, де потрібне влаштування сходових кліток, підняття на рівень першого поверху здійснюється за рахунок сходової клітки без виходу назовні.

Дерев'яні балки в дерев'яних сходах мають навану тетиву.

Марші кам'яних сходи можуть бути без козирку в разі замурування кінців сходинок у кладку капітальних стін.

Горизонтальна частина сходинок має навану проступ, а вертикальна - підсходинок.

Сходові марші спираються на балки сходових площадок. При цьому верхня площадка перебуває на одному рівні з підлогою квартир чи інших приміщень.

Примітка.

Неважаючи на конструктивний запас міцності сходинок, які з сходами загальної, їх технічний стан є важливим фактором під час оцінки і повинен включати в себе навіть незначні дефекти, що зумовлено їх функціональною важливістю та експлуатаційною безпекою. Особливу увагу слід звернути на прогини козирку або тетив, хлипень маршів, пошкодження вузлових з'єднань елементів, випадання дерев'яних підсходинок, міцність поручнів.

Замощенням вважається спеціальне покриття вдовж зовнішнього боку стін будинку для захисту фундаментів від атмосферних опадів.

Замощення виконуються на власному фундаменті - утрамбованому шпелі по ушліщеному ґрунтовому покриттю (глиняній замку) за допомогою бетонного чи асфальтобетонного покриття (вісується замощення суттєво впливає на довговічність експлуатації будинку і тому фіксується в матеріалі інвентаризації детально).

Інженерне обладнання та оздоблення будинків

Розрізняють дві системи опалення житлових і громадських будинків та споруд - централізовану і автономну.

Централізованою системою є найбільш традиційна - трупова котельня на газопрові чи твердому паливі (опалює квартали, мікрорайон чи групу будинків).

Автономними вважаються покриттями опалювальні печі на твердому паливі в будинках висотою не більше двох поверхів (без урахування цокольного поверху) і в одноповерхових гуртовитках. Автономні маломагнетражні опалювальні котли на газопрові паливі допускається встановлювати у квартирах житлових будинків висотою до 6-го поверху включно.

Значного поширення набули "дахові" котельні (на газопрові паливі) рівної потужності - від обігріву одного будинку до групи будинків, кварталу. Крім того, в індивідуальних житлових будинках застосовуються маломагнетражні електрокотли та електрокалорифери різної модифікації з водними та повітряними теплоносіями.

Застосовуються також: теплові насоси.

У більшості випадків зазначене обладнання потребує відповідної площі, а інколи окремих приміщень у будинках.

До інженерного обладнання будинків уходить мережі, устаткування та прилади опалення, вологозапобігання, каналізації, газифікації та вентиляції.

Опалення:

Система трубопроводів опалення й арматура.

Радіатори, калорифери, ребристі труби, водонагрівальні котлики, котли, бойлери, електроводонагрівачі, кондиціонери.

Водопровід:

Система трубопроводів, арматура.

Раковини, водозливні крани, душ, ванна, біле тощо.

Каналізація:

Система трубопроводів каналізації.

Унітази, зливні бачки.

Газифікація:

Система трубопроводів газифікації та арматура.

Газові плити, газові водонагрівальні прилади.

Вентиляція:

Канали вентиляції у стінах і в підвісних коробах (трубах).

Електроприлади вентиляції та кондиціонування, гратки.

Зовнішнє оздоблення фасадів будинків

Облицювання:

керамічною плиткою;

цементними офактуреними плитами;

природним каменем.

Теразитова штукатурка (тінювання):

штукатурка по цеглі - цементним, вапняним та складним розчином.

Штукатурка по дереву.

Лінійні деталі з цементу гіпсу.

Покриття штукатурки, бетону вапном, сілікатними та полімерними сумішами, кремнеорганічними фарбами.

Захисне та ґрунтове покриття дереву оліфою, "пінотексом" тощо.

Фарбування покрівель олійними сумішами.

Покриття поєсків, сандриків і підвіконників з оцинкованої дахової сталі. Те саме з чорної дахової сталі.

Внутрішнє оздоблення будинків

Штукатурка по каміньних стінах, дерев'яних стінах і перегородках.

Облицювання керамічними (шпательшованими) плитками, сухою штукатуркою, облицьовка дерев'яною чи пластмасовою вапняною, гіпсованою.

Фарбування водними сумішами приміщень, сходових кліток наповненими (емулсійними), безводними (опійними, алкідними фарбами, емальми, лаками та інше) - сті, підвісних стель, стовпних виробів, підлог, радіаторів, трубопроводів, сходових огорож.

Обклеювання стін шпалерами звичайними, армованими сляким волокном, різкими шпалерами тощо.

До опоряджувальних робіт у середній приміщеннях включають так звані "сухі" (без мокрих процесів) монтажні роботи: підвісні стелі з готовими оздобленими поверхнями, гіпсокартонні плити, ламіновані підлоги, килимові покриття та інше.

Загальна характеристика присадибної земельної ділянки

Присадибна земельна ділянка - земельна ділянка (обмежена, забезпечена виходом на вулицю, провулок тощо), на якій розміщені житловий будинок, господарські будівлі та споруди, сад, город тощо.

Межа - мінімальна за шириною земельна смуга, яка слугує відокремленням однієї ділянки від іншої (від вулиці, провулку тощо).

Суміжними вважаються земельні ділянки, які безпосередньо примикають до загальної межі.

Забудованою площею земельної ділянки вважається площа, зайнята всіма будівлями. Забудованою слід уважати також площу під заглибленими (підземними) спорудами, під арками будинків.

Садом вважається частина земельної ділянки, зайнята плодовими насадженнями. Інші зелені насадження, у т.ч. газони, квітники, декоративні кущі та дерева, садом не вважаються.

Город на присадибній ділянці - частина земельної ділянки, зайнята городними культурами.

Оторожа ділянки - тини, паркан, частокви, плоти, мурі та інше, повинна ставитися тільки на межах, визначених відповідними місцевими органами державної виконавчої влади.

Дитячі ігрові майданчики - частина земельної ділянки обладнана пісочниками, тиньковими грибами, гоїдалками, драбинками, качалками, гірками тощо.

Місця відпочинку - частина земельної ділянки, обладнана алгатами, перголами, тиньковими навісами ті зелені насадження тощо.

Квітники - частина земельної ділянки (серед газонів або окрема), на якій вирощують квіти та різноманітними композиціями, з використанням квітки (альпійські гірки), штучних водоемів тощо.

Додаток 12
до Інструкції Про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

ІНВЕНТАРНА КНИГА НА ЖИТЛОВИЙ ФОНД

Дата запису	Інвентаризаційний номер	Адреса: місто (селище, село), вулиця (провулок, площа), N будинку	Назва фонду	Примітки
1	2	3	4	5

Додаток 13
до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна

КНИГА ОБ'ЇЗКУ ЗНИЩЕНИХ СПРАВ НА БУДИНОК

Дата первинної інвентаризації	Дата останнього обстеження	Регістраційний номер	Адреса: місто (селище, село), вулиця (провулок, площа), буд., N	Власник (повна назва)	Привокстановочні документи (билі, кили та за яким N видано)	Частка загальної власності	Дані про будинок					Площа, кв. м		Вартість, грн.		Дата і причина знесення	Дата зняття документи	Примітки
							Призначення	Рік побудови	Поверховість	Матеріал стін	% зносу	Загальна	Житлова	Будівельна	Інвентаризаційна			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19