

ЗЕЛЕНА КНИГА
СИСТЕМНИЙ ПЕРЕГЛЯД ЯКОСТІ
ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКІВ
**ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ
ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА**



ПРЯМУЄМО
РАЗОМ

EU4Business

FORBIZ

Створення кращого
бізнес-середовища



BRDO

Орган ефективного
регулювання

Липень-2020

ОФІС ЕФЕКТИВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ

info@brdo.com.ua, office@brdo.com.ua
+38 (044) 332 49 12, +38 (094) 832 49 12
Київ, вул. Хорива, 55-К
www.brdo.com.ua

Офіс ефективного регулювання BRDO заснований у листопаді 2015 року для сприяння ефективному регулюванню й поліпшенню економічної свободи в Україні (з пріоритетом для малого/середнього бізнесу). Саме з цією метою реалізуємо інклюзивний та відкритий процес оптимізації регуляторних відносин, який спонукає до взаємної довіри та партнерства держави й бізнесу.

Документ підготовлено експертами Офісу ефективного регулювання.

АВТОРСЬКИЙ КОЛЕКТИВ:

І. Бардасова, О. Пілат, С. Середюк

РЕДАКЦІЙНА РАДА:

О. Дорогань, Т. Барингольц, Р. Кобець, О. Кравцова, Ю. Корнєєва

ЗМІСТ

СКОРОЧЕННЯ, АБРЕВІАТУРИ ТА АКРОНІМИ ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ ЗА ТЕКСТОМ	5
ПРО ЩО ЦЯ КНИГА?.....	6
ВСТУП	8
1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»	10
1.1 Структура ринку	10
1.2 Визначення показників ринку та оцінка сучасного стану	15
1.3 Аналіз основних груп заінтересованих осіб.....	21
1.4 Формування переліку та матриці рішень у сфері державної регуляторної політики	24
1.5 Аналіз результативності/потрібності регулювання	27
1.6 Аналіз відповідності регулювання ринку зобов’язанням України із наближення законодавства до законодавства ЄС за угодою про асоціацію.....	28
1.7 Опис та аналіз європейського та міжнародного досвіду в частині організації технічної інвентаризації об’єктів нерухомості	29
2. ОПИС ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ПРИЧИН НЕДОЛІКІВ (ПРОБЛЕМИ) ЧИННОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПЕРЕЛІК МОЖЛИВИХ ЗАХОДІВ ДЛЯ ЇХ ВИПРАВЛЕННЯ У СФЕРІ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ’ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА	31
2.1 Складність доступу до матеріалів попередньої технічної інвентаризації, виготовлених іншим виконавцем, спричинені цим викривлення конкуренції та складність виявлення змін характеристик об’єкту нерухомого майна	31
2.2 Складний та незручний доступ до даних про технічні характеристики об’єктів нерухомого майна, що містяться в паперових інвентаризаційних справах.....	33
2.3 Плутанина в адресах та ідентифікації місця розташування об’єктів нерухомості	38
2.4 Проблеми професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов’язаних із створенням об’єктів архітектури - виконавців з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна.....	40
2.5 Випадки підробки технічних паспортів на об’єкти нерухомого майна, матеріалів технічної інвентаризації, заниження чи завищення площі об’єктів нерухомого майна, шахрайській дій із неіснуючими об’єктами нерухомості. Недостатньо врегульована відповідальність виконавців робіт з технічної інвентаризації.....	45
2.6 Складність перевірки даних про речові права на нерухоме майно, які виникли до 2012 року. Випадки знищення, втрати та/або підроблення документів з даними про такі права.....	48
2.7 Проблеми зберігання паперових документів за результатами технічної інвентаризації: проблеми створення та функціонування зберігачів інвентаризаційних справ, зайві витрати на зберігання документів, не рівні конкурентні умови роботи комунальних бті та приватних технічних інвентаризаторів.	50
2.8 Відсутнє чи недостатнє регулювання робіт з технічної інвентаризації окремих об’єктів нерухомості щодо яких є запит від замовників (з однієї сторони). Дублювання чи ризик дублювання даних про об’єкти нерухомості, які збираються різними спеціалістами, що призводить до зайвих (в тому числі бюджетних) витрат замовників робіт (з іншої сторони).	52
2.9 Неможливість завершення інвентаризаційних робіт через недопуск фахівців до окремих приміщень об’єкту	56
2.10 Умови для маніпуляцій, складність визначення та забезпечення відповідності площі об’єктів будівництва та нерухомого майна, що призводять до скарг, спорів, затримки прийняття об’єктів будівництва в експлуатацію та/або порушення інтересів інвесторів об’єктів будівництва.	57
2.11 Неврегульованість особливостей інвентаризації об’єктів з ознаками самочинного будівництва	59
2.12 Зловживання при поділі об’єктів нерухомості з метою проведення шахрайських дій під час відчуження чи одержання кредиту. Складність проведення транзакції поділу або об’єднання об’єктів нерухомості.	60
2.13 Неконкурентні та не рівні умови проведення робіт з технічної інвентаризації об’єктів нерухомого майна. Використання адміністративного ресурсу для підтримки комунальних БТІ або тиску на них. Не рівні податкові умови комунальних БТІ та приватних технічних інвентаризаторів.	62

ДОДАТКИ	63
Таблиця №1. Перелік товарів (послуг) ринку	63
Таблиця №2. Перелік бізнес-процесів, з яких складається ринок	63
Таблиця №3. Перелік показників ринку	63
Таблиця №4. Перелік значень показників ринку	63
Таблиця №5. Перелік основних груп заінтересованих осіб ринку	64
Таблиця №6. Перелік регуляторних актів, що регулюють ринок	65
Таблиця №7.1 Картка аналізу регуляторного акта «Про затвердження порядку делегування повноважень саморегулювним організаціям у сфері архітектурної діяльності» за критерієм законності та актуальності	68
Таблиця №7.2 Картка аналізу регуляторного акта «Про адміністративні послуги» за критерієм законності та актуальності.	69
Таблиця №7.3 Картка аналізу регуляторного акта «Про затвердження порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів» за критерієм законності та актуальності.	70
Таблиця №7.4 Картка аналізу регуляторного акта «Про затвердження положення про атестаційну архітектурно-будівельну комісію» за критерієм законності та актуальності	71
Таблиця №7.5 Картка аналізу регуляторного акта «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» за критерієм законності та актуальності	72
Таблиця №7.6 Картка аналізу регуляторного акта «Про регулювання містобудівної діяльності» за критерієм законності та актуальності	73
Таблиця №7.7 Картка аналізу регуляторного акта «Про затвердження інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» за критерієм законності та актуальності	74
Таблиця №7.8 Картка аналізу регуляторного акта «Про затвердження інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» за критерієм законності та актуальності	75
Таблиця №7.9 Картка аналізу регуляторного акта «Про архітектурну діяльність» за критерієм законності та актуальності	76
Таблиця №8. Перелік неактуальних регуляторних актів, що регулюють ринок «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна»	77
Таблиця №9. Перелік підзаконних регуляторних актів, що регулюють ринок «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна», що мають ознаки незаконних	77
Таблиця №10. Перелік цілей регулювання, передбачених у регуляторних актах ринку «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна»	78
Таблиця №11. Результати аналізу інструментів (засобів) регулювання, передбачених у регуляторних актах, що регулюють ринок	79
Таблиця №12. Результат аналізу санкцій інструменту регулювання, передбачених у регуляторних актах, що регулюють ринок	80
Таблиця №13.1 Результати аналізу процедури видачі (виконання вимог) реалізації інструменту (засобу) регулювання «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна»	86
Таблиця №13.2 Результати аналізу процедури видачі (виконання вимог) реалізації інструменту (засобу) регулювання «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна»: отримання копій матеріалів попередньої технічної інвентаризації.	89
Таблиця №13.3 Результати аналізу процедури видачі (виконання вимог) реалізації інструменту (засобу) регулювання «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна»: надання висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна	90
Таблиця №13.4 Результати аналізу процедури видачі (виконання вимог) реалізації інструменту (засобу) регулювання «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна»: надання висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна	91
Таблиця №13.5 Результати аналізу процедури видачі (виконання вимог) реалізації інструменту (засобу) регулювання «Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»	92
Таблиця № 14.1 Результати аналізу інструменту (засобу) регулювання «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна» та його процедури	94
Таблиця № 14.2 Результати аналізу інструменту (засобу) регулювання «Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» та його процедури	96
Таблиця №15. Перелік рішень у сфері державної регуляторної політики на ринку «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна»	98
Класифікація і кодування можливих недоліків регулювання.	100

СКОРОЧЕННЯ, АБРЕВІАТУРИ ТА АКРОНІМИ ЩО ВЖИВАЮТЬСЯ ЗА ТЕКСТОМ

АТЕСТАЦІЙНА КОМІСІЯ — Атестаційна архітектурно-будівельна комісія

БТІ — Бюро технічної інвентаризації

ВГО «АЕБГ» — Всеукраїнська громадська організація «Асоціація експертів будівельної галузі»

ГРН — гривня

ДЕРЖКОМСТАТ — Державна служба статистики України

ДБН — Державні будівельні норми

ДСНС — Державна служба України з надзвичайних ситуацій

ДСТУ — Національний стандарт України

ЗУ — Закон України

ЕЛЕКТРОННА СИСТЕМА — Єдина державна електронна система у сфері будівництва

ЄС — Європейський Союз

КВ.М., М² — квадратний метр

КМУ — Кабінет Міністрів України

МІНЕКОНОМІКИ — Міністерство розвитку економіки, торгівлі та сільського господарства

МІНРЕГІОН — Міністерство розвитку громад та територій України

МІНРЕГІОНБУД — Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України (зараз — Міністерство розвитку громад та територій України)

МІНЖИТЛОКОМУНГОСП — Міністерства з питань житлово-комунального господарства України (зараз — Міністерство розвитку громад та територій України)

МЛН — мільйон

ОСББ — об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

ПРОЗОРРО — Електронна система публічних закупівель «ПроЗорро»

СНиП — Будівельні норми та правила (строительные нормы и правила, рос.), прийняті до 1992 року

ТИС. — тисяча

УГОДА ПРО АСОЦІАЦІЮ — Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони

CLGE — Рада європейських геодезичних вишукувачів

DWG — формат файлу, який використовується для зберігання двомірних і тривимірних проектних даних і метаданих

DXF — відкритий формат файлів для обміну графічною інформацією між додатками САПР

IPMS — Міжнародний стандарт вимірювання нерухомої власності

IPMSC — Міжнародна коаліція стандартів вимірювання майна

ISVA — Асоціації незалежних експертів (Велика Британія)

RICS — Королівський інститут сертифікованих експертів (Велика Британія)

RPSA — Асоціація експертів житлової нерухомості (Велика Британія)

PDF — Portable Document Format (PDF)

ПРО ЩО ЦЯ КНИГА?

Технічна інвентаризація пов'язує формальну та фізичну сторони об'єкта нерухомості. За результатами проведення технічної інвентаризації виготовляються інвентаризаційна справа, матеріали технічної інвентаризації та технічні паспорти. Саме відомості, отримані під час проведення технічної інвентаризації, визначають, на який конкретно об'єкт нерухомого майна в особи існує (або виникає) право власності.

З 1 грудня 2021 року такі документи готуватимуться з використанням Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва¹.

Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться у таких випадках:

- 1) перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів
- 2) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва;
- 3) перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився внаслідок поділу, об'єднання або виділення частки;
- 4) перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- 5) на підставі судового рішення;
- 6) в інших випадках за бажанням замовника.

Технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна є обов'язковим документом, що необхідний для повноцінної реалізації права власності: укладення договору купівлі-продажу, поділу чи обміну, можливості реконструкції й перепланування та інше. Адже офіційне визнання та підтвердження статусу власника мусить супроводжуватися визнанням та підтвердженням предмета, на який виникає право власності. Реалізувати цю функцію державної реєстрації допомагає інвентаризація як юридичний інструмент фактичного дослідження об'єкту нерухомого майна.

Технічна інвентаризація проводиться фізичною особою - підприємцем або юридичною особою, у складі якої працюють один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури. Ці виконавці повинні пройти професійну атестацію та мати кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність»².

Завдяки тому, що послуги з проведення технічної інвентаризації можуть надаватися виключно спеціалістами, які мають кваліфікаційні сертифікати інженера або техника з інвентаризації нерухомого майна, кількість уповноважених виконавців робіт на ринку достеменно відома: **2359** виданих сертифікатів за кваліфікаційними рівнями інженер та техник з інвентаризації нерухомого майна, з яких **1 722** чинних³.

Поточний обсяг ринку послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна можна оцінити у діапазоні від **140** до **200 млн грн на рік**, що відповідає середній продуктивності праці сертифікованого експерта у розмірі від **6,5** до **9,5 тис. грн на місяць**.

Ринок є висококонкурентним, використання замовниками послуг прозорих конкурентних процедур закупівлі призводить до зниження цін контрактів у середньому більше ніж на **чверть**.

Серед основних проблем, з якими має справу ринок, що аналізується, можна зазначити:

- ◆ відсутнє чи недостатнє регулювання робіт з технічної інвентаризації окремих об'єктів,
- ◆ складність доступу до матеріалів попередньої технічної інвентаризації та ускладнення з доступом до даних про технічні характеристики об'єктів нерухомого майна, що містяться в паперових інвентаризаційних справах,
- ◆ складність перевірки даних про речові права на нерухоме майно, які виникли до 2012 року,
- ◆ плутанина в адресах та ідентифікації місця розташування об'єктів нерухомості

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-IX#Text>

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

³ <http://asdev.com.ua/itn/list.php?sort=degree&order=ASC&clear=Y>

- ◆ випадки підробки технічних паспортів на об'єкти нерухомого майна,
- ◆ використання адміністративного ресурсу для підтримки комунальних БТІ або тиску на них тощо.

Також важливою невирішеною проблемою є процедура професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури — виконавців з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.


З метою виправлення ситуації, що склалася на проаналізованому ринку, авторами дослідження пропонується здійснити цілу низку організаційних кроків та оновити чинне нормативно-правове регуляторне поле у відповідності із сучасними запитами:

- 1» Оцифрування інвентаризаційних справ. Зберігання результатів технічної інвентаризації нерухомого майна в електронній формі (зміни до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності).
- 2» Створити у складі Електронної системи компоненти для опрацювання даних про технічні характеристики об'єктів нерухомості, які збираються за результатами проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- 3» Забезпечити створення та ведення Державного адресного реєстру.
- 4» Привести порядок проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури у відповідність до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Закону України «Про архітектурну діяльність».
- 5» Взаємоузгодити вимоги щодо визначення площ будівель та приміщень.

Ці та інші кроки, які пропонують здійснити автори дослідження, допоможуть вирішити значну кількість регуляторних прогалин та створять умови для подальшого розвитку ринку. Зокрема, матимуть також і позитивний вплив на перспективи росту зацікавленості в діяльності на ринку підприємств МСБ і як виконавців робіт та зберігачів, так і користувачів послуг з технічної інвентаризації.

ВСТУП

Ця «Зелена книга «Системний перегляд якості державного регулювання ринку «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна» є результатом застосування підходів одного з елементів загальної Концепції ефективного регулювання, розробленої Офісом ефективного регулювання BRDO та схваленої Національною радою реформ.





Системний перегляд якості державного регулювання здійснюється на підставі методики, автором якої є Офіс, за підтримки  Європейського Союзу в рамках проєкту FORBIZ та в рамках Ініціативи EU4Business. У процесі розробки методики експерти враховували кращі світові регуляторні практики та історичний досвід українських реалій.

Методичні рекомендації щодо проведення першого етапу системного перегляду регуляторних актів — інвентаризації — були погоджені та затверджені Міністерством економічного розвитку і торгівлі та Державної регуляторної служби України в серпні 2016 року¹.

Прискорений перегляд нормативно-правової бази регуляторних актів вже здійснювався в Україні у 2005 та 2010 роках. Було скасовано кілька тисяч зайвих нормативно-правових актів, але бізнес не відчув позитивних наслідків. Досвід негативного, або відсутнього в подальшому, впливу на зміни правил в регуляторній сфері для бізнесу і держави, дав підстави говорити виключно про необхідність комплексного та системного підходу до створення нового якісного регуляторного середовища.





З метою об'єктивної системної оцінки регуляторного поля, інвентаризації та очищення в подальшому, Офіс звернувся з ініціативою до Міністерства економічного розвитку і торгівлі України щодо проведення нового етапу перегляду регуляторних нормативно-правових актів.

Розроблена Офісом методика Системного перегляду якості державного регулювання (Rolling Review), яку експерти перейняли з британської моделі, спростивши і адаптувавши до українських реалій, складається з низки етапів:

-  Підготовчого (інвентаризації).
-  Аналізу ефективності чинного регулювання окремих ринків.
-  Розробки нової моделі регулювання окремих ринків.
-  Розробка пакету законодавчих актів для прийняття.

Перший етап, за суттю, — інвентаризація регуляторного поля та підготовка Плану Системного перегляду якості державного регулювання ринків. На цьому етапі, протягом 2016 року здійснювалася класифікація та каталогізація регуляторних актів, завдань, інструментів чинної регуляторної політики.

Інвентаризація регуляторного поля передбачає складання:

-  переліку регуляторних актів, що регулюють сектор (галузь) економіки;
-  переліку завдань політики (регулювання) щодо сектору (галузі) економіки;
-  переліку інструментів регулювання у секторі (галузі) економіки;
-  переліку ринків у секторі (галузі) економіки.

З метою об'єктивної оцінки регуляторного поля, інвентаризації та очищення його в подальшому, у профільних міністерствах були створені робочі групи, які розпочали перегляд діючих регуляторних актів. Під системний перегляд регуляторних актів підпали сфери сільського господарства та безпеки харчових продуктів, будівництва, енергетики, транспорту та інфраструктури, інформаційних технологій та телекомунікацій. Координацію роботи здійснює Мінекономіки.

Робоча група при Міністерстві розвитку громад та територій України є однією з п'яти груп, створених при профільних міністерствах. Перше засідання групи відбулося 30 серпня 2016 року і стало стартом Системного перегляду якості державного регулювання ринків, які входять до будівельного сектору та знаходяться в зоні відповідальності Мінрегіону. Після завершення процесу інвентаризації, 15 грудня 2016 року робочою групою при Мінрегіоні було затверджено публічний План Системного перегляду якості державного регулювання **55** пілотних ринків для сектора будівництва.

¹ <https://brdo.com.ua/wp-content/uploads/2016/08/Metodyka-1.pdf>

Затвердження Плану Системного перегляду якості державного регулювання ринків дозволило перейти до другого етапу — саме до перегляду та аналізу якості державного регулювання.

Другий етап включає в себе безпосередню діяльність з діагностики проблем та проєктування принципово іншого регуляторного середовища, зокрема:

- ◆ «очистку» регуляторного поля від регулювання, що не відповідає принципам регуляторної політики;
- ◆ оцінку якості регулювання ринків та врахування досвіду минулих рішень для проєктування нового регулювання;
- ◆ підготовки рекомендацій з системного вдосконалення регулювання;
- ◆ практичне впровадження взаємодії держави (регуляторів), бізнесу та суспільства, що призведе до підвищення рівня залученості бізнесу до процесу регулювання його діяльності.

Під час «очистки» регуляторні акти проходять оцінку за низкою критеріїв, серед них — законність, потрібність, наявність корупційних ризиків, вплив на бізнес, вартість регулювання та ефективність. Процес відбувається за активної участі бізнесу і громадськості.

Паралельно, з метою створення комплексної оцінки ринку та впливу на нього регулювання, проходять консультації з усіма заінтересованими групами стейкхолдерів на ринку з використанням різних каналів комунікації та засобів: опитування, консультації, інтерв'ю, експертизи тощо.

Зелена книга сформована на основі законодавства України станом на 1 травня 2020 року.

**Офіс ефективного регулювання
BRDO**

1 | ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РИНКУ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

1.1

СТРУКТУРА РИНКУ

Технічна інвентаризація — це комплекс робіт з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або змін зазначених характеристик за певний період часу. Це стосується як закінчених, так і незакінчених будівництвом об'єктів, побудованих законно чи самочинно.

Технічна інвентаризація пов'язує формальну та фізичну сторони об'єкта нерухомості. Вона завершується подальшим виготовленням документів: технічний паспорт об'єкта, інвентаризаційна справа. Саме відомості, отримані під час проведення технічної інвентаризації, визначають, на який конкретно об'єкт нерухомого майна в особи чи осіб існує (або виникає) право власності.

Технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна є обов'язковим документом, який необхідний для повноцінної реалізації права власності: укладення договору купівлі-продажу, поділу чи обміну, можливості реконструкції й перепланування та інше. Адже офіційне визнання та підтвердження статусу власника мусить супроводжуватися визнанням та підтвердженням предмета, на який виникає право власності. Реалізувати цю функцію державної реєстрації допомагає інвентаризація як юридичний інструмент фактичного дослідження об'єкту нерухомого майна.

Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна проводиться у таких випадках:

- 1) **перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів** (у тому числі після проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт);
- 2) **перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва**, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт;
- 3) **перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився внаслідок поділу, об'єднання** об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію;
- 4) **перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів**, визначених пунктом 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- 5) **на підставі судового рішення;**
- 6) **в інших випадках за бажанням замовника.**

До об'єктів, що підлягають технічній інвентаризації та на які складаються інвентаризаційні справи й технічні паспорти, належать (завершені та незавершені будівництвом):

- 1 >> будинки квартирного типу різної поверховості, гуртожитки та їх секції;
- 2 >> квартири;
- 3 >> житлові кімнати, житлові блоки у гуртожитках;
- 4 >> будинки садибного типу;
- 5 >> будинки і споруди громадського та виробничого (в тому числі сільсько-господарського) призначення та їх комплекси;
- 6 >> нежитлові приміщення (групи нежитлових приміщень);
- 7 >> садові та дачні будинки;
- 8 >> гаражі та паркінги з машино-місцями (які не належать до господарських будівель: багатоповерхові, підземні, одноповерхові, блокові);
- 9 >> захисні споруди цивільного захисту (ДБН В 2.2.5-97 «Будинки і споруди. Захисні споруди цивільної оборони», ДБН А 3.1-9-2000 «Управління, організація і технологія. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом захисних споруд цивільної оборони та їх утримання»);
- 10 >> багатофункціональні будинки для тримання засуджених та осіб, узятих під варту (блочного, казарменого та камерного типу установ виконання покарань та слідчих ізоляторів);
- 11 >> об'єкти незавершеного будівництва;
- 12 >> багатофункціональні будинки та комплекси, що включають приміщення різного призначення.

Технічна інвентаризація проводиться фізичною особою-підприємцем або юридичною особою, у складі якої працюють один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури. Ці виконавці повинні пройти професійну атестацію та мати кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність»¹.

За результатами проведення технічної інвентаризації виготовляються:

- ◆ інвентаризаційна справа,
- ◆ матеріали технічної інвентаризації
- ◆ технічні паспорти.

З 1 грудня 2021 року такі документи готуватимуться з використанням Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва².

Завдяки тому, що послуги з проведення технічної інвентаризації можуть надаватися виключно спеціалістами, які мають кваліфікаційні сертифікати інженера або техника з інвентаризації нерухомого майна, кількість уповноважених виконавців робіт на ринку достеменно відома.

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-IX#Text>

**ТАБЛИЦЯ А-1. КІЛЬКІСТЬ ВИДАНИХ СЕРТИФІКАТІВ ЕКСПЕРТІВ
З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА (СТАНОМ НА 26 СІЧНЯ 2020 РОКУ)
У РОЗРІЗІ СТАТУСІВ ЧИННОСТІ:**

Кваліфікаційний рівень	За статусами сертифікатів:			Всього
	Закінчився	Анульований	Чинний	
Інженер з інвентаризації нерухомого майна	15	426	1'355	1'796
Технік з інвентаризації нерухомого майна	35	161	367	563
Всього	50	587	1'722	2'359

Джерело: Реєстр атестованих осіб Атестаційної архітектурно-будівельної комісії¹

З **50-ти** експертів, у яких закінчився строк дії кваліфікаційних сертифікатів, **44** пізніше отримали новий сертифікат, чинний станом на 26 січня 2020 року.

2 з 587 експертів, чиї кваліфікаційні сертифікати було анульовано, отримали після цього новий чинний сертифікат.

**ТАБЛИЦЯ А-2. КІЛЬКІСТЬ ЧИННИХ СЕРТИФІКАТІВ ЕКСПЕРТІВ
З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ НЕРУХОМОГО МАЙНА (СТАНОМ НА 26 СІЧНЯ 2020 РОКУ)
У РОЗРІЗІ РОКІВ ВИДАЧІ:**

Кваліфікаційний рівень	За роками видачі:							Всього
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	
Інженер з інвентаризації нерухомого майна	658	100	129	135	92	72	169	1'355
Технік з інвентаризації нерухомого майна	260	26	38	33	9	1		367
Всього	918	126	167	168	101	73	169	1'722

Джерело: Реєстр атестованих осіб Атестаційної архітектурно-будівельної комісії

Трохи більше половини чинних кваліфікаційних сертифікатів були видані у 2013 році, решта чинних сертифікатів була надана переважно новим експертам, які ніколи раніше не були суб'єктами ринку технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Замовниками технічної інвентаризації є:

- 1) власник об'єкта нерухомого майна (у тому числі земельної ділянки), об'єкта незавершеного будівництва;
- 2) замовник будівництва;
- 3) особа, яка має право на спадщину (за запитом нотаріуса);
- 4) особа, яка має інші речові права на об'єкт нерухомого майна, у тому числі на земельну ділянку, на якій розташовано такий об'єкт;
- 5) орган, уповноважений управляти майном (у тому числі житлово-будівельні, дачні та гаражні кооперативи, садові товариства).

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться на підставі договору, крім проведення технічної інвентаризації на підставі судового рішення. Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

¹ <http://asdev.com.ua/itn/list.php?sort=degree&order=ASC&clear=Y>

З 1 грудня 2021 року договір про проведення технічної інвентаризації може укладатися в електронній формі через електронний кабінет користувача Електронної системи відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги»¹.

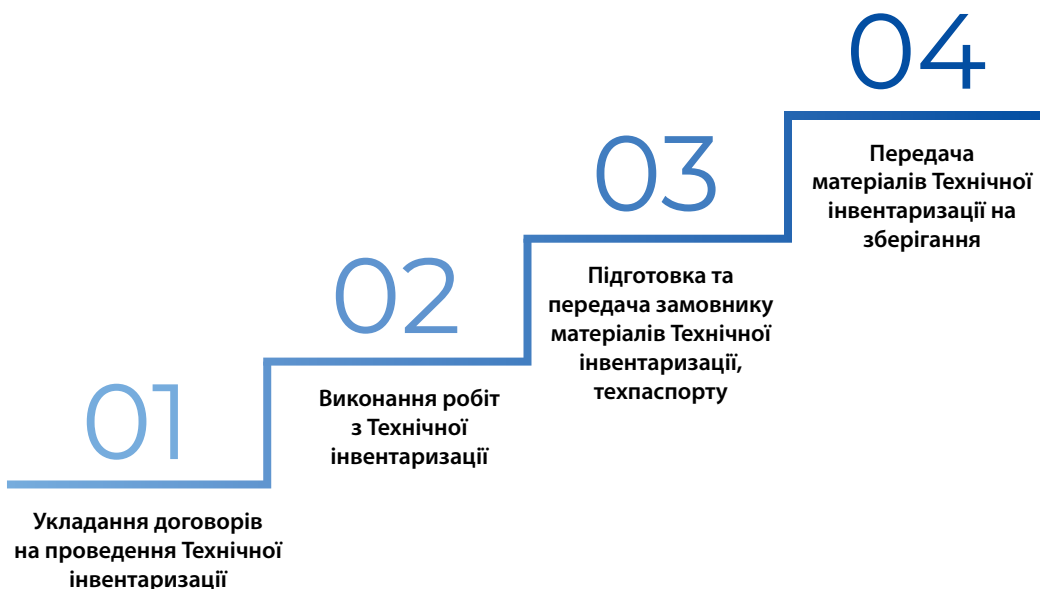
Роботи з технічної інвентаризації повинні виконуватися у такій черговості:

- 1) вивчення документів щодо інвентаризації;
- 2) складання схематичних креслень території (у разі відсутності кадастрового плану земельної ділянки), будинків, господарських будівель і споруд;
- 3) формування інвентаризаційної справи (внесення змін), виготовлення технічного паспорта;
- 4) внесення відомостей про об'єкт нерухомого майна до Реєстру об'єктів нерухомого майна (після створення цього реєстру²).

Під час технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна оглядаються основні конструктивні елементи будинків:

- ◆ фундаменти, стіни, перегородки, міжповерхові та горищні перекриття;
- ◆ підлога, вікна, двері, покрівля;
- ◆ внутрішнє і зовнішнє опорядження;
- ◆ системи опалення та вентиляції;
- ◆ водопровідно-каналізаційне обладнання;
- ◆ газове і електрообладнання;
- ◆ ліфти, сміттєпроводи тощо.

СХЕМА №1 БІЗНЕС-ПРОЦЕСИ НА РИНКУ



Товари (послуги) ринку не класифікуються за кодами Статистичної класифікації продукції, затвердженої наказом Держкомстату від 07.10.2011 № 254 «Про затвердження структури Статистичної класифікації продукції».

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19#Text>

² Донині Реєстр об'єктів нерухомого майна не створений і подальші роботи зі створення зазначеного реєстру є недоцільним, оскільки з 1 грудня 2021 року відомості про технічну інвентаризацію нерухомого майна необхідно вносити до Реєстру будівельної діяльності Електронної системи

Висновок за розділом:

Можна зазначити, що технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться на підставі договору, крім проведення технічної інвентаризації на підставі судового рішення. Строк виконання робіт, розмір та порядок оплати робіт із технічної інвентаризації визначаються у договорі за домовленістю сторін.

Технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна є обов'язковим документом, що необхідний для повноцінної реалізації права власності: укладення договору купівлі-продажу, поділу чи обміну, можливості реконструкції й перепланування та інше. Адже офіційне визнання та підтвердження статусу власника мусить супроводжуватися визнанням та підтвердженням предмета, на який виникає право власності.

Роботи з технічної інвентаризації складаються з: вивчення документів щодо інвентаризації; складання схематичних креслень; формування інвентаризаційної справи/виготовлення технічного паспорта; внесення відомостей про об'єкт нерухомого майна.

ВИЗНАЧЕННЯ ПОКАЗНИКІВ РИНКУ ТА ОЦІНКА СУЧАСНОГО СТАНУ

Статистична інформація щодо обсягів ринку послуг з технічної інвентаризації відсутня, оскільки цей ринок є відносно невеликою складовою загального ринку професійних послуг у сферах архітектури та інжинірингу, та майже ніколи не розглядається окремо.

Опосередковані значення обсягів ринку можна оцінити шляхом поєднання інформації щодо прийняття в експлуатацію будівель та споруд, експертних оцінок про ціну послуг щодо технічної інвентаризації, а також даних з публічних закупівель таких послуг:

ТАБЛИЦЯ А-3. ОСНОВНІ ПОКАЗНИКИ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ¹

Приблизний обсяг ринку — Інвентаризація та паспортизація	Площа нерухомості, тис. кв. м.	Приблизна ставка, грн/кв. м.		Приблизний обсяг ринку, тис. грн		
		Нижня границя	Верхня границя	Нижня границя	Верхня границя	Середня оцінка
(1) Технічні паспорти на новозбудоване житло у багатоквартирних будинках	5'176	5	8	25'880	41'408	33'644
(2) Технічні паспорти на новозбудоване житло у одноквартирних будинках	5'847	8	12	46'776	70'164	58'470
(3) Технічні паспорти на нежитлові будинки, що прийняті в експлуатацію	3'962	6	12	23'772	47'544	35'658
(4) Договори з інвентаризації нерухомого майна, укладені на ПроЗорро				51'694	51'694	51'694
(5) Вирахування договорів ПроЗорро, які враховані у пунктах (1), (2) та (3) (орієнтовно 25%)				-12'923	-12'923	-12'923
Всього, тис. грн				135'198	197'886	166'542
Округлено, млн грн				140	200	170

Джерело: ПроЗорро, розрахунки BRDO.

Загалом, опосередкована оцінка обсягів ринку технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна коливається від **140 до 200 млн гривень на рік**. Виходячи з кількості сертифікованих експертів ринку, які можуть виконувати ці послуги (самостійно або у складі юридичних осіб), середня продуктивність праці одного сертифікованого експерта становить від **6,5 до 9,5 тис. грн на місяць**.

Суб'єктами ринку послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна є як приватні, так і державні та комунальні підприємства, а також фізичні особи - підприємці. Ціноутворення на ринку є вільним.

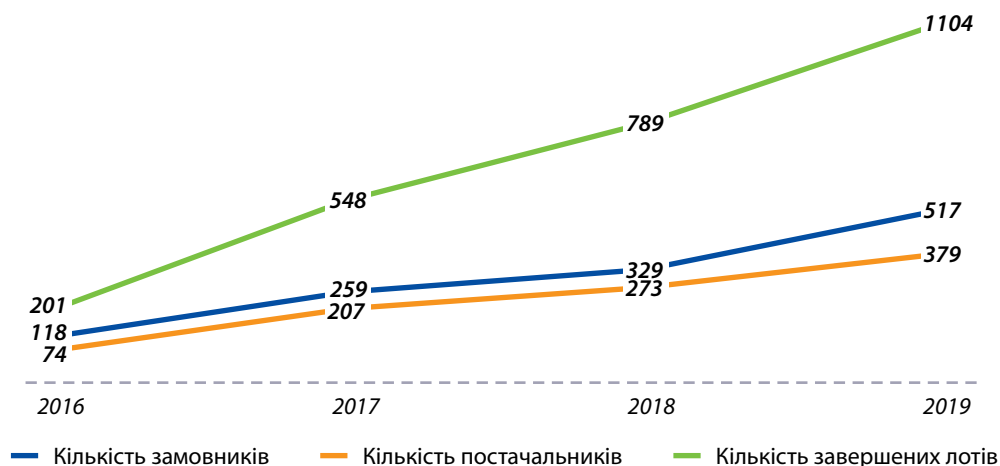
Для аналізу сучасного стану та динаміки розвитку ринку можна використовувати дані щодо закупівлі відповідних послуг в електронній системі публічних закупівель «ПроЗорро». Ці закупівлі є лише частиною загального ринку послуг, але, перше, системою «ПроЗорро» в добровільному порядку широко користуються

¹ В таблиці наведені дані про обсяги прийняття в експлуатацію нерухомості та суми закупівель в «ПроЗорро» за 2019 рік. Корисуюче значення у пункті (5) — результат експертної оцінки на підставі вибіркового аналізу предмету закупівель послуг з технічної інвентаризації на «ПроЗорро» у 2019 році

приватні замовники, а по-друге, серед предметів закупівель послуг з технічної інвентаризації зустрічається весь спектр об'єктів нерухомості.

Таким чином, якщо надалі не буде окремо зазначене інше, динаміка розвитку та характеристика сучасного стану ринку послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна буде досліджена саме у сегменті здійснення закупівель через електронну систему «ПроЗорро».

ГРАФІК А-1. ЗАГАЛЬНА СУМА УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ (ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ТА ПАСПОРТИЗАЦІЯ)

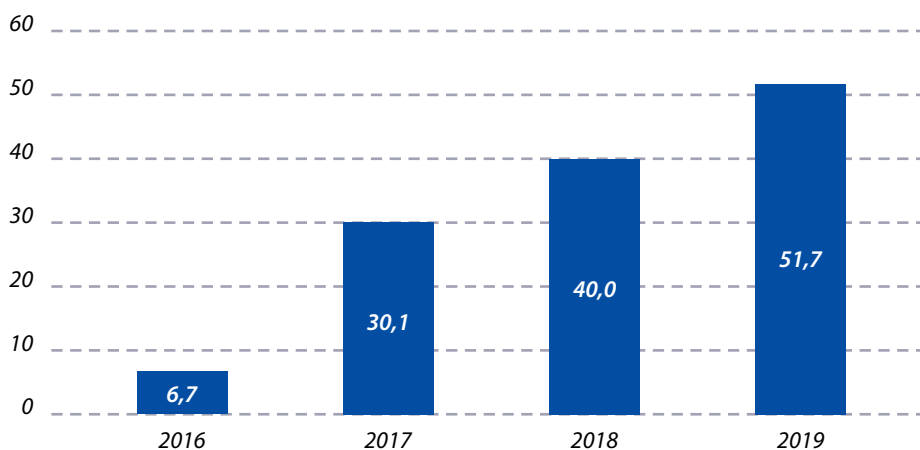


Джерело: ПроЗорро

Ще більш стрімко зростає кількість здійснених закупівель (завершених лотів). Показник успішно завершених лотів зріс за **два** роки (за період 2017-2019) більш ніж у **2** рази — з **548** до **1 104** лотів.

За **два** останні роки спостерігається стрімке зростання обсягів закупівель послуг, що є предметом даного дослідження, приблизно на **10 млн грн** щорічно.

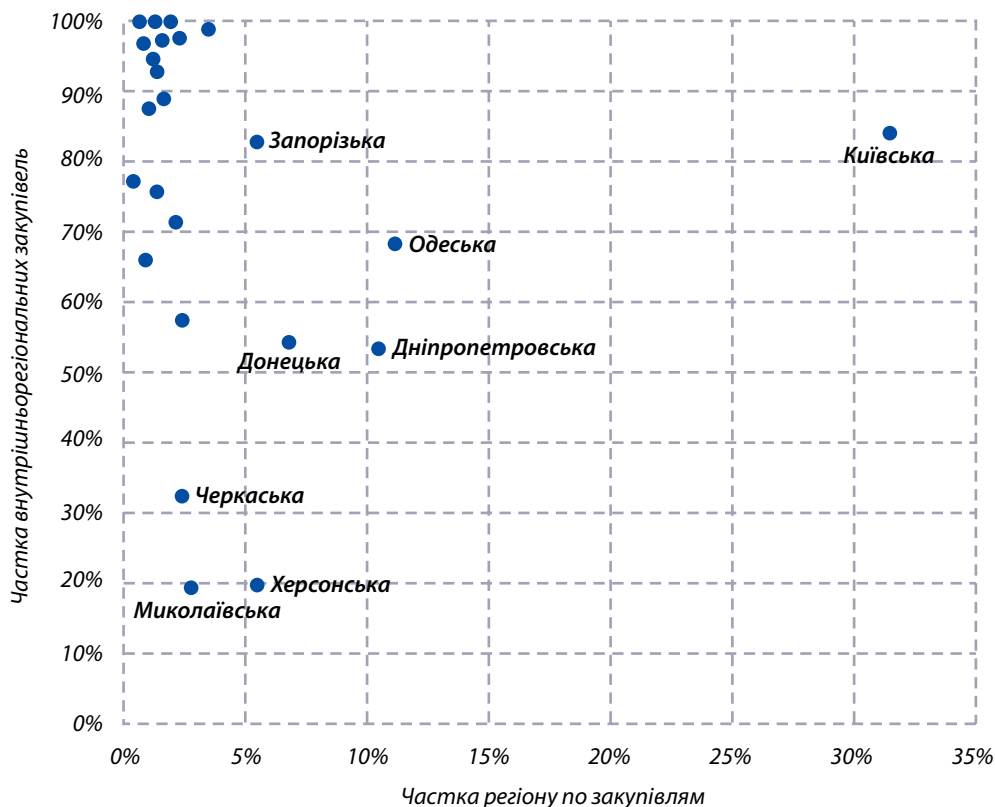
ГРАФІК А-2. ЗАВЕРШЕНІ ЛОТИ (ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ТА ПАСПОРТИЗАЦІЯ), МЛН ГРН



Джерело: ПроЗорро

При цьому закупівлі послуг з технічної інвентаризації на «ПроЗорро» наразі мають риси «ринка продавця»: кількість постачальників стабільно менша за кількість замовників. У 2019 році на одного замовника в середньому припадало лише **0,7** постачальника. За винятком міста Києва, Київської, Дніпропетровської й Одеської області, всі інші регіони України або мають невелику частку у загальнодержавному ринку закупівель, або здійснюють закупівлі в межах регіону.

ГРАФІК А-3. РЕГІОНАЛЬНИЙ РОЗРІЗ ЗАВЕРШЕНИХ ЗАКУПІВЕЛЬ У 2019 РОЦІ (ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ТА ПАСПОРТИЗАЦІЯ)



Джерело: Прозорро, розрахунки BRDO

Отже, як замовники, так і постачальники зі столичного регіону є беззаперечними лідерами на ринку послуг з технічної інвентаризації нерухомого майна. Можна з упевненістю стверджувати, що київський регіон є визначальним для формування стану й тенденцій ринку технічної інвентаризації.

В наступних таблицях наведено дані щодо **10** найбільших замовників та постачальників послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у 2019 році.

ТАБЛИЦЯ А-4. НАЙБІЛЬШІ ЗАМОВНИКИ ПОСЛУГ У 2019 РОЦІ (ЗА СУМОЮ УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ)

Замовник	Сума договорів, грн
Київське квартирно-експлуатаційне управління	5'307'130
Департамент будівництва та розвитку інфраструктури Херсонської обласної державної адміністрації	2'194'320
Виконавчий комітет Миколаївської сільської ради	1'828'500
Регіональна філія «Південно-Західна залізниця» акціонерного товариства «Українська залізниця»	1'559'000
Покровська міська рада Донецької області	1'497'000
Квартирно-експлуатаційний відділ м. Одеса	1'485'050
Департамент міського господарства Одеської міської ради	1'188'500
ФІЛІЯ «БМЕС» АТ «УЗ»	992'960
ПрАТ «Черкаське хімволокно»	833'800
Комунальне підприємство виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) «Київтеплоенерго»	720'200
Всього по 10-ти найбільшим замовникам	17'606'460
Інші 507-м замовників	34'087'214
ВСЬОГО	51'693'674

Джерело: Прозорро

ТАБЛИЦЯ А-5. НАЙБІЛЬШІ ПОСТАЧАЛЬНИКИ ПОСЛУГ У 2019 РОЦІ (ЗА СУМОЮ УКЛАДЕНИХ ДОГОВОРІВ)

Постачальник	Сума договорів, грн
Товариство з обмеженою відповідальністю «Лекстатус груп»	6'305'703
ТОВ «Науково-виробнича фірма "Мостексперт"»	2'194'320
ТОВ «МЕДІНВЕСТ УКРАЇНА»	1'559'000
Державне підприємство «Науково-дослідний і проєктний інститут містобудування»	1'497'000
ТОВ «Геоленд 2000»	1'458'200
ТОВ «Всеукраїнський експертно-правовий союз»	1'293'405
КП «Бюро технічної інвентаризації "Одеської міської ради"»	1'269'796
ПП «Яран і К»	1'127'100
ТОВ «ЗАПОРОЖІНЖІНІРИНГ»	945'500
ТОВ «Гаур Плюс»	833'800
Всього по 10-ти найбільшим постачальникам	18'483'823
Інші 369-ть постачальників	33'209'851
ВСЬОГО	51'693'674

Джерело: Прозорро

На частку **10-ти** найбільших замовників (**2%** від усіх замовників) та **10-ти** найбільших постачальників (**2,6%** від усіх постачальників) припадає понад **1/3** від усього ринку. Отже, ринок послуг з технічної інвентаризації має деякі ознаки концентрації, але не є монополізованим — індекс Герфіндаля-Гіршмана¹ дорівнює лише **226** (вважається, що при значенні цього індексу менше **1 800** ринок має незначну концентрацію).

Про це також свідчить доволі висока конкуренція між учасниками публічних торгів на «Прозорро».

ТАБЛИЦЯ А-6. СЕРЕДНЯ КІЛЬКІСТЬ УЧАСНИКІВ У ЗАВЕРШЕНИХ ЛОТАХ ЗА КОНКУРЕНТНИМИ ПРОЦЕДУРАМИ

Тип методу закупівлі	2016	2017	2018	2019
Відкриті торги	3,0	4,8	3,2	3,8
Допорогова закупівля	3,7	3,4	3,5	3,8

Джерело: Прозорро

Такі значення загалом не характерні для професійних послуг у галузі архітектури та будівництва в Україні (як зазначено у Зеленій книзі «Дослідження публічних закупівель у будівництві»²). Висока конкуренція між учасниками торгів повинна сприяти збільшенню ефективності закупівель для замовників. І дійсно, показники економії за конкурентними процедурами сягають **26%**.

ТАБЛИЦЯ А-7. СЕРЕДНЯ ЕКОНОМІЯ ЗА ЗАВЕРШЕНИМИ ПРОЦЕДУРАМИ ЗАКУПІВЕЛЬ (ЗА ВИКЛЮЧЕННЯМ ЗВІТУВАННЯ ПРО УКЛАДЕНИЙ ДОГОВІР)

Тип методу закупівлі	2016	2017	2018	2019
Відкриті торги	52,2%	37,4%	14,0%	26,2%
Допорогова закупівля	51,1%	49,0%	36,3%	26,5%
Переговорна процедура		0,0%	4,0%	0,0%

Джерело: Прозорро

¹ https://uk.wikipedia.org/wiki/Індекс_Герфіндаля_—_Гіршмана

² <https://regulation.gov.ua/book/142-zelena-kniga-sistemnij-pereglad-akosti-derzavnogo-reguluvanna-publicni-zakupivli-v-galuzi-budivnictva>

Таким чином, **попри формальний вигляд публічних закупівель послуг з технічної інвентаризації як «ринка продавця», реальну ринкову силу на ньому мають саме покупці – замовники.**

Замовники послуг, як правило, не намагаються використовувати своє становище на ринку. Про це свідчить динаміка зростання кількості та вартості закупівель за різними методами — найбільше зростають якраз закупівлі за процедурою звітування про укладений договір.

ТАБЛИЦЯ А-8. КІЛЬКІСТЬ ЗАВЕРШЕНИХ ЛОТІВ У РОЗРІЗІ ТИПІВ МЕТОДУ ЗАКУПІВЛІ

Тип методу закупівлі	2016	2017	2018	2019
Відкриті торги	1	35	49	57
Допорогова закупівля	82	99	54	55
Переговорна процедура		3	2	2
Процедура звітування про укладений договір	118	411	684	990

Джерело: Прозорро

ТАБЛИЦЯ А-9. СУМА ДОГОВОРІВ ЗА ЗАВЕРШЕНИМИ ЛОТАМИ У РОЗРІЗІ ТИПІВ МЕТОДУ ЗАКУПІВЛІ, ГРН

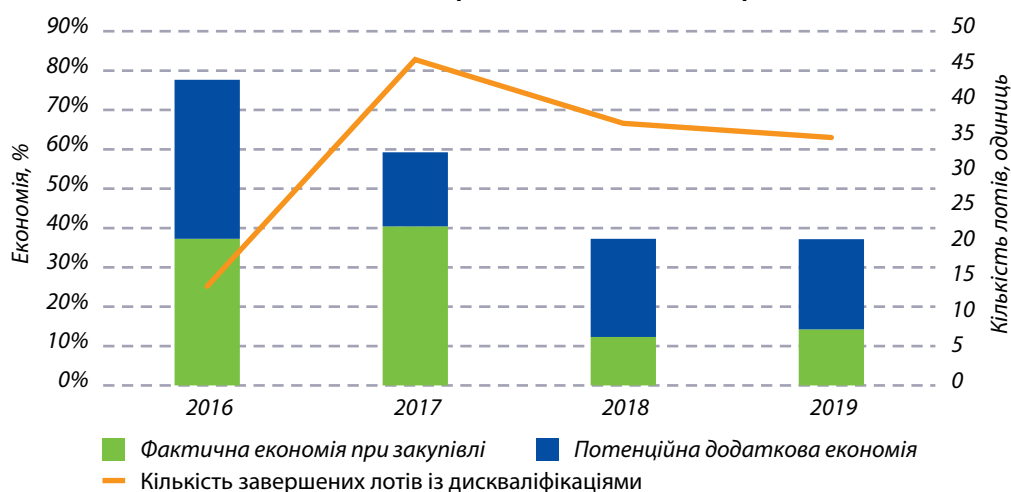
Тип методу закупівлі	2016	2017	2018	2019
Відкриті торги	475'000	8'394'750	17'027'623	13'810'401
Допорогова закупівля	1'786'182	1'934'160	1'678'287	3'836'769
Переговорна процедура		4'870'000	258'500	38'360
Процедура звітування про укладений договір	4'456'005	14'945'791	21'070'621	34'008'144

Джерело: Прозорро

Серед договорів **10-ти** найбільших постачальників у 2019 році лише **32%** (на суму **5864 тис. грн**) було укладено **за процедурою звітування**. При цьому серед них є **два** приватні підприємства — ПП «Яран і К» та ТОВ «Гаур Плюс», які уклали договори виключно за процедурою звітування на загальну суму **1 960,9 тис. грн**.

Приблизно у третині всіх успішних конкурентних закупівель послуг з технічної інвентаризації у 2019 році траплялась дискваліфікація учасників. Як і в цілому для професійних послуг у галузі архітектури та будівництва, дискваліфікація досить суттєво впливає на підсумкову економічну ефективність закупівлі. Досліджуючи це явище, можна констатувати, що дискваліфіковані пропозиції були у середньому більш ніж **в 2** рази вигіднішими для замовників, ніж пропозиції-переможці.

ГРАФІК А-4. ЗАВЕРШЕНІ ЛОТИ ІЗ ДИСКВАЛІФІКАЦІЯМИ (ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ТА ПАСПОРТИЗАЦІЯ)



Джерело: Прозорро, розрахунки BRDO

Також можна зазначити, що економія за результатами торгів за лотами, де була присутня дискваліфікація, значно (в рази) менша, ніж підсумкова середня економія за результатами всіх торгів. Тобто в лотах без дискваліфікацій відсоток економії на торгах має приблизно той самий порядок значень, як і потенційний відсоток економії (з урахуванням додаткової економії) у лотах із дискваліфікаціями. Це наводить на думку, що встановлювані замовниками кваліфікаційні вимоги не завжди є об'єктивними та справедливими до учасників торгів.

Висновок за розділом:

*Поточний обсяг ринку послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна можна оцінити у діапазоні від **140** до **200 млн грн на рік**, що відповідає середній продуктивності праці сертифікованого експерта у розмірі від **6,5** до **9,5 тис. грн на місяць**.*

Ринок є висококонкурентним, використання замовниками послуг прозорих конкурентних процедур закупівлі призводить до зниження цін контрактів у середньому більше ніж на чверть. Вісім з десяти найбільших постачальників ринку досягають успіху саме завдяки участі в конкурентних публічних закупівлях. Разом з тим, існують ознаки спотворення конкурентного середовища за рахунок непрозорих процедур та інструментів закупівлі.

АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ГРУП ЗАІНТЕРЕСОВАНИХ ОСІБ

На розвиток/структуру ринку найбільше впливають безпосередньо замовники послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Їх вплив обумовлений, в першу чергу, тим фактом, що представники цих груп виступають як основні споживачі послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та формують споживацькі настрої та запити.

Також суттєво впливають на розвиток ринку через його особливості виконавці робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Загалом в Реєстрі атестованих осіб Атестаційної державно-архітектурної комісії¹ за спеціалізацією «Технічна інвентаризація» наявні дані **про 2359 виданих сертифікатів** за кваліфікаційними рівнями інженер та технік з інвентаризації нерухомого майна, з яких **1722 чинних**.

ТАБЛИЦЯ А-10. СЕРТИФІКАЦІЯ ЗА СПЕЦІАЛІЗАЦІЄЮ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ» (СТАНОМ НА 26.01.2020)

Кваліфікаційний рівень	Загалом	Закінчився	НЕДІЙСНИЙ через порушення ст.17 ЗУ «Про архітектурну діяльність»	ЧИННИЙ
Інженер з інвентаризації нерухомого майна	1796	15	426	1355
Технік з інвентаризації нерухомого майна	563	35	161	367
	2359	50	587	1722

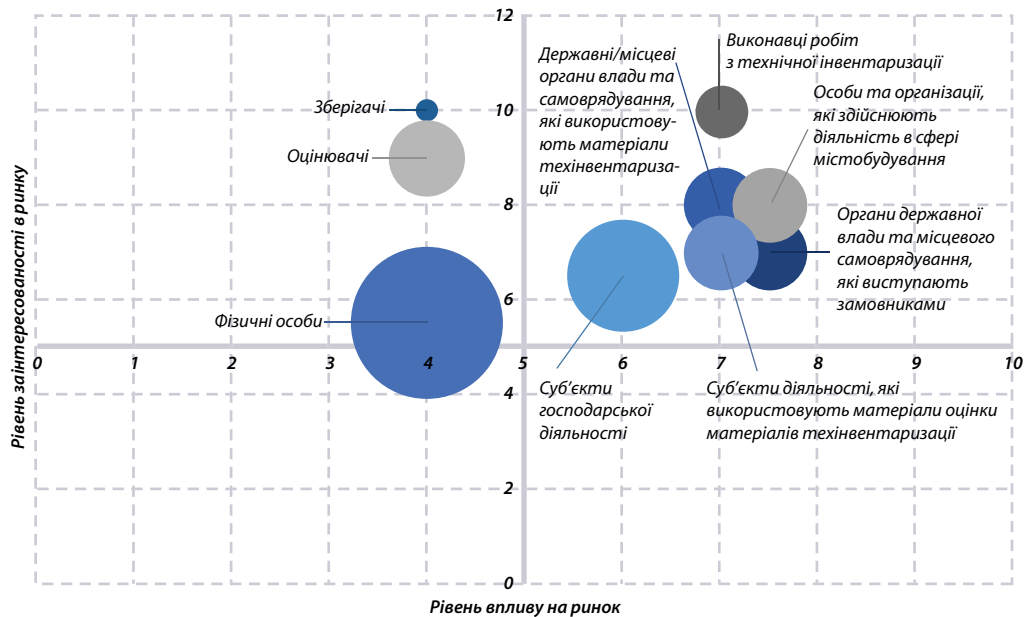
Важливими учасниками ринку, які мають менший вплив на ринок, проте мають значний інтерес щодо його функціонування та розвитку, є «зберігачі»² інвентаризаційних справ — юридичні особи публічного права, які здійснюють зберігання інвентаризаційних справ за місцем розташування об'єкта нерухомого майна³.

¹ <http://asdev.com.ua/itn/list.php?sort=degree&order=ASC&clear=Y>

² Відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України 24 травня 2001 року № 127 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018 р. за № 1442/32894

³ Зважаючи на те, що ані створення реєстру зберігачів, ані оприлюднення їх переліку законодавством не передбачено, а на сайті Мінрегіону така інформація відсутня, проаналізувати кількість створених зберігачів в т.ч. за критерієм території повноважень, не є можливим

СХЕМА №2 АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ГРУП ЗА КРИТЕРІЯМИ ВПЛИВОВОСТІ ТА ЗАІНТЕРЕСОВАНOSTІ



Джерело: розроблено BRDO

Заінтересованими в розвитку ринку також можна зазначити оцінювачів майна та майнових прав (а також — судових експертів з питань оцінки майна), які можуть використовувати дані технічної інвентаризації у своїй діяльності.

Суб'єктами оціночної діяльності є¹:

- 1) **суб'єкти господарювання** — зареєстровані в установленому законодавством порядку фізичні особи — суб'єкти підприємницької діяльності, а також юридичні особи незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, які здійснюють господарську діяльність, у складі яких працює хоча б один оцінювач, та які отримали сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до цього Закону;
- 2) **державні органи та органи місцевого самоврядування**, які отримали повноваження на здійснення оціночної діяльності в процесі виконання функцій з управління та розпорядження державним майном та (або) майном, що є у комунальній власності, та у складі яких працюють оцінювачі.

За даними Державного реєстру оцінювачів² станом на 10.04.2020 за спеціалізацією «1.1. Оцінка нерухомих речей (нерухомого майна, нерухомості), у тому числі земельних ділянок, та майнових прав на них» напрямку «Оцінка об'єктів у матеріальній формі» та за спеціалізацією «2.1. «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів (крім прав на об'єкти інтелектуальної власності)» напрямку «Оцінка цілісних майнових комплексів, паїв, цінних паперів, майнових прав та нематеріальних активів, у тому числі прав на об'єкти інтелектуальної власності» в Україні зареєстровано **6556** оцінювачів.

За цими самими спеціалізаціями також в Україні станом на 26.03.2020 працюють **2465** суб'єктів оціночної діяльності³.

¹ Відповідно до Закону України від 12.07.2001 № 2658-III «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (<https://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>)

² Державний реєстр оцінювачів (розділ Державного реєстру) <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/reestr-ocin.html>

³ Державний реєстр суб'єктів оціночної діяльності (розділ Державного реєстру) <http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-registers.html>

Непоодинокі випадки, коли суб'єкти оціночної діяльності надають послуги з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та його оцінки одночасно. Щоб здійснювати таку діяльність в своєму складі такі суб'єкти господарювання мають як сертифікованих технічних інвентаризаторів, так і оцінювачів.

Перелік основних визначених груп заінтересованих осіб ринку наведено в Додатках – Таблиця 5.

Висновок за розділом:

Можна зазначити, найбільш впливовими представниками ринку є безпосередньо замовники послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Їх вплив обумовлений, в першу чергу, тим фактом, що представники цих груп виступають як основні споживачі послуг з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та формують споживацькі настрої та запити.

*Основними учасниками ринку як виконавці робіт виступають інженери та техніки з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Загалом в Реєстрі атестованих осіб Атестаційної державно-архітектурної комісії за спеціалізацією «Технічна інвентаризація» наявні дані про **2359** виданих сертифікатів.*

Заінтересованими в розвитку ринку також можна зазначити оцінювачів майна та майнових прав (а також — судових експертів з питань оцінки майна), які можуть використовувати дані технічної інвентаризації у своїй діяльності.

ФОРМУВАННЯ ПЕРЕЛІКУ ТА МАТРИЦІ РІШЕНЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ

Регуляторне поле, яке впливає на особливості державного регулювання технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, сформоване **9-ма** основними нормативно-правовими актами, з яких¹:

3 нормативно-правових актів потребують актуалізації:

- Закон України від 20.05.1999 №687-XIV «Про архітектурну діяльність» (за ознакою невідповідності законодавству);
- Постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 №554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (за ознакою невідповідності законодавству);
- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 01.09.2011 №172 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів»;

3 нормативно-правових акти мають ознаки незаконних:

- Наказ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 №127 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (за ознакою відсутності підстави для прийняття);
- Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 №55 «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» (за ознакою відсутності підстави для прийняття);
- Наказ Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.10.2014 №282 «Про затвердження Порядку делегування повноважень саморегульним організаціям у сфері архітектурної діяльності» (за ознакою відсутності підстави для прийняття).

Аналіз регуляторних актів наведено в Додатках — Таблиці 6, 7, 8.

На ринку держава застосовує **2** основних інструменти (засоби) регулювання:

1 Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна з метою

- встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- огляду та опису наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу;

¹ У відповідності до методуки RollingReview



Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна з метою сприяння підготовці й підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури та будівництва.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна за методикою RollingReview відноситься за способом регулювання до державної верифікації, Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна – до обмеження доступу до ринку. При реалізації фіскального регулювання ринку держава не застосовує ніяких особливих умов чи інструментів. Також відсутні прямі механізми державної підтримки ринку та його гравців.

Детальний аналіз інструментів (засобів) регулювання наведено в Додатках — Таблиці 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Висновок за розділом:

*Можна зазначити, що регуляторне поле, яке впливає на особливості державного регулювання технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, сформоване **9-ма** основними нормативно-правовими актами, з яких **3** мають ознаки незаконних та **3** потребують актуалізації.*

*На ринку держава застосовує **2** основних інструменти (засоби) регулювання: технічну інвентаризацію об'єкта нерухомого майна та професійну атестацію відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.*

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна за методикою RollingReview відноситься за способом регулювання до державної верифікації, Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна — до обмеження доступу до ринку.

**ТАБЛИЦЯ № 16. МАТРИЦЯ ЧИННОГО ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ
«ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»**

Бізнес-процес ринку	Державна верифікація Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Обмеження доступу на ринок Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна
УКЛАДАННЯ ДОГОВОРІВ НА ПРОВЕДЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ	<ul style="list-style-type: none"> ● Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва.
ВИКОНАННЯ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ	<ul style="list-style-type: none"> ● Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва.
ПІДГОТОВКА ТА ПЕРЕДАЧА ЗАМОВНИКУ МАТЕРІАЛІВ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ, ТЕХПАСПОРТУ	<ul style="list-style-type: none"> ● Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва.
ПЕРЕДАЧА МАТЕРІАЛІВ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ НА ЗБЕРІГАННЯ	<ul style="list-style-type: none"> ● Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд; ● Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу. 	<ul style="list-style-type: none"> ● Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва.

АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ/ПОТРІБНОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ

Реалізація політики державного регулювання на ринку через інструменти (засоби) створює певний фінансовий тиск на бізнес. Крім безпосередньо вартості самого інструменту, існують додаткові витрати (навчання, створення матеріально-технічної бази, обслуговування обладнання, утримання персоналу тощо).

На підставі аналізу інструментів (засобів) регулювання, які застосовуються на ринку, можна зазначити, що безпосередньо інструмент «Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна», має високий рівень корупційних ризиків.

ТАБЛИЦЯ Д-01 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ІНСТРУМЕНТІВ (ЗАСОБІВ) РЕГУЛЮВАННЯ ЗА КРИТЕРІЄМ «РИЗИКИ КОРУПЦІЇ»

Інструменту (засіб) регулювання	Сума балів за критерієм «Ризику корупції»	Рівень ризику ¹	Сума балів за критерієм «Дружності для бізнесу»	Стан «дружності»
Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	7	Високий	1	Дружне
Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	5,1	Середній	3,3	Дружне

Аналіз інструменту за критерієм «Дружність для бізнесу» дає змогу констатувати, що регулювання не перешкоджає веденню бізнесу.

Детальна інформація щодо аналізу інструментів та процедур видачі наведено в Додатках — Таблиця 13, 14.

¹ Оцінка ризиків корупції здійснюється за бальною системою шляхом підсумовування балів анкети для кожної з процедур видачі (Таблиця 14.1-14.6). За результатами відповідей на питання по кожній процедурі розраховується кількість балів ризику («10» балів – найвищий ступінь ризику, «0» балів – найменший ступінь ризику).

Якщо кількість балів 6 і більше – процедура вважається такою, що вимагає антикорупційної оцінки (рекомендується до виправлення за ознакою високої корупційної ризику).

АНАЛІЗ¹ ВІДПОВІДНОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗОБОВ'ЯЗАННЯМ УКРАЇНИ ІЗ НАБЛИЖЕННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ДО ЗАКОНОДАВСТВА ЄС ЗА УГОДОЮ ПРО АСОЦІАЦІЮ

Наша країна взяла на себе зобов'язання² поступово досягти відповідності з технічними регламентами ЄС та системами стандартизації, акредитації, робіт з оцінки відповідності та ринкового нагляду ЄС, а також дотримуватись принципів та практик, передбачених актуальними рішеннями та регламентами ЄС.

Україна зобов'язалась:

- ◆ здійснити необхідні адміністративні та інституційні реформи для виконання зобов'язань з гармонізації
- ◆ щорічно інформувати ЄС про процес реформ.
- ◆ поступово впроваджувати звід Європейських стандартів як національних
- ◆ скасовувати конфліктні національні стандарти
- ◆ протягом перехідного періоду, що триватиме від **двох** до **п'яти** років, гармонізувати законодавство у **27** сферах з відповідним законодавством ЄС.

Також наша країна зобов'язалась утримуватись від внесення змін до горизонтального і галузевого законодавства, зазначеного в Угоді, крім як для приведення його у відповідність з законодавством ЄС та дотримання такого приведення. Таким чином, Україна матиме систему технічного регулювання, загальні принципи якого і регулювання певних товарів/ секторів, будуть повністю узгоджені з європейським. Зобов'язання в рамках Угоди передбачають завершення процесу реформування системи технічного регулювання країни, яке було розпочато понад десятиріччя тому. В результаті повної імплементації Угоди буде створена система технічного регулювання, що буде горизонтально гармонізована з відповідною системою ЄС і буде підтримуватись у такому стані.

Регулювання ринку технічної інвентаризації об'єктів нерухомості не підпадає під зобов'язання України щодо гармонізації із законодавством ЄС. Однак варто врахувати, що інструмент регулювання «Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» необхідно узгодити з принципами та практиками ЄС та Міжнародної організації зі стандартизації щодо акредитації та сертифікації.

Також цікавим та корисним щодо застосування в Україні може бути досвід організації технічної інвентаризації в Євросоюзі та інших країнах з розвинутою економікою.

¹ Використані матеріали аналізу Інституту економічних досліджень та політичних консультацій (<http://www.ier.com.ua>) — Звіт «Економічна складова Угоди про Асоціацію між Україною та ЄС: наслідки для бізнесу, населення та державного управління» (http://www.ier.com.ua/files/publications/Books/Economic_web.pdf)

² Розділ IV Торгівля і питання, пов'язані з торгівлею / Глава 3 «Технічні бар'єри в торгівлі» / Гармонізація технічного регулювання, стандартів та оцінки відповідності, Угода про оцінку відповідності та прийнятність промислових товарів

ОПИС ТА АНАЛІЗ ЄВРОПЕЙСЬКОГО ТА МІЖНАРОДНОГО ДОСВІДУ В ЧАСТИНІ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

Світова практика здійснення обмірів нерухомості є доволі неоднорідною, що підтверджується дослідженням¹ практик вимірювання житлової нерухомості в регіонах світу, виконаним в вересні 2016 року для Королівського інституту сертифікованих експертів (RICS)². Дослідження, було підготовлене на підставі опитування експертів з Америки (🇧🇷 Бразилія, 🇨🇦 Канада, 🇺🇸 США), Азії/Близького Сходу (🇨🇳 Китай/Гонконг, 🇮🇳 Індія, 🇦🇪 ОАЕ), материкової Європи (🇫🇷 Франція, 🇩🇪 Німеччина), 🇬🇧 Великобританії (Глазго, Едінбург, Лондон) та Океанії (🇦🇺 Австралія). Воно виявило, що результати обмірів за місцевими правилами суттєво відрізняються на деяких ринках чи навіть в рамках одного ринку між різними територіальними одиницями через виключення з обмірів площ балконів, терас на даху та/або лоджій/критих галерей, або ж, навпаки, — включення внутрішніх двориків, садів та/або відкритих басейнів.

При цьому рівень узгодженості вимірювань у регіонах світу виявився значно вищим у квартирному секторі (зафіксована різниця між регіонами лише на рівні **14,88%**), тоді як в секторі одноквартирних житлових будинків ця варіація зросла до **58,21%**. За підрахунками ж консалтингової групи Jones Lang LaSalle відмінність між вимірюваннями площ за правилами різних ринків може складати **24%**³.

Показовою є судова справа, що призвела до появи нової прецедентної практики в 🇦🇺 Австралії. В цій країні будинки вимірюються за загальною площею, а квартири — змішано: деякі — за чистою площею (з розрахунком внутрішніх контурів стін), а інші — брутто (використовуючи зовнішній контур стін). Крім того, правила обмірів житлових приміщень можуть відрізнитись навіть в різних штатах. Це призвело до появи кейсу *Birch v Robek and Anor* (2014 VCC 68)⁴, коли покупець позивався до забудовника щодо розміру збудованого об'єкта нерухомості, який був значно меншим за рекламований і тому не відповідав умовам, встановленим кредитною установою. **Чотири** прийнятних методи вимірювання давали різні результати обмірів площі, що були меншими за рекламовану в межах від **3%** до **19,5%**. Варіація розміру стала занадто великою, щоб завершити угоду, й забудовник був змушений повернути завдаток.

Так само в різних країнах спеціалісти, що здійснюють обміри, відрізняються. В деяких цим займаються експерти з оцінки чи розробники поповерхових планів, а в інших — спеціалісти з вимірювання, яких винаймають виключно для здійснення обмірів. Наприклад, в урядовому керівництві 🇬🇧 Сполученого Королівства Великої Британії та Північної Ірландії для громадян «Як придбати житло»⁵ рекомендовано замовляти обстеження у членів Асоціації експертів житлової нерухомості (RPSA)⁶, Королівського інституту сертифікованих експертів (RICS), або ж Асоціації незалежних експертів (ISVA)⁷, кожна з яких пропонує набір досліджень, що відрізняються по складу робіт та вартості^{8,9}. В 🇩🇪 Німеччині вимірювання здійснюють публічно призначені експерти-вишукувачі¹⁰.

¹ <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/knowledge/research/research-reports/residential-property-measurement-practice-evidence-from-world-regions-rics.pdf>

² <https://www.rics.org/uk/>

³ <https://fastedit.files.wordpress.com/2013/09/ipms-infographic.pdf>

⁴ <https://jade.io/article/690509>

⁵ <https://www.gov.uk/government/publications/how-to-buy-a-home>

⁶ <http://www.rpsa.org.uk/>

⁷ <https://isva.org.uk/>

⁸ <https://isva.org.uk/which-survey-do-i-need/>

⁹ <http://www.rpsa.org.uk/surveys.php>

¹⁰ <https://www.bdvi.de/en/home>

Ці та інші неузгодженості стали приводом для створення в травні 2013 року на зустрічі у Світовому банку Міжнародної коаліції стандартів вимірювання майна (IPMSC)¹, яка наразі налічує більш ніж **85** професійних організацій з усього світу. Метою організації є розробка та якнайширша імплементація єдиних міжнародних стандартів обмірів нерухомого майна. Дійсно, в умовах застосування міжнародних стандартів фінансової звітності та оцінки, відсутність узгоджених стандартів обмірів нерухомого майна виглядали відсутньою ланкою.

Спроби уніфікації виникали й в Європі. Так, укладені наприкінці 2013 року Технічні рекомендації (Специфікація даних щодо будівель)² до Директиви 2007/2/ЄС Європейського Парламенту та Ради від 14 березня 2007 р. «Про створення інфраструктури просторової інформації в Європейському співтоваристві» (INSPIRE)³ базуються на Кодексі Ради європейських геодезичних вишукувачів (CLGE)⁴ щодо вимірювання площі підлоги будівель (пункт 2.2.1.3)⁵. Проте вже в 2014 році CLGE офіційно передала права на цей Кодекс Міжнародній коаліції стандартів вимірювання майна (IPMSC)⁶. Після передачі вищезазначеного Кодексу IPMSC, він став основою для створення єдиного Міжнародного стандарту вимірювання нерухомої власності (IPMS).

На сьогодні IPMSC вже розроблено та введено **три** міжнародних стандарти⁷:

- ◆ Міжнародний стандарт обміру нерухомості: офісні будівлі⁸;
- ◆ Міжнародний стандарт обміру нерухомості: житлові будівлі⁹;
- ◆ Міжнародний стандарт обміру нерухомості: промислові будівлі¹⁰.

Крім того, для обговорення оприлюднений Міжнародний стандарт обміру нерухомості: торговельні будівлі¹¹ та заплановані до розробки інші стандарти, зокрема, для будівель культурного та змішаного призначення.

Деякі країни вже імплементують ці документи до національної практики. Так, Кодекс вимірювальної практики¹² Королівського інституту сертифікованих експертів (RICS) застосовується для всіх будівель крім житлових та офісних. Зазначено, що для цих типів нерухомості члени RICS мають застосовувати IPMS, або надавати аргументовані пояснення в разі відмови¹³.

Висновок за розділом:

Можна зазначити, що регулювання ринку технічної інвентаризації об'єктів нерухомості не підпадає під зобов'язання України щодо гармонізації із законодавством ЄС. Однак варто врахувати, що інструмент регулювання «Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» необхідно узгодити з принципами та практиками ЄС щодо акредитації та сертифікації.

З урахуванням зацікавленості України в залученні міжнародних інвестицій та створення комфортних умов ведення бізнесу для інвесторів, варто звернути увагу на міжнародні тенденції в розвитку технічної інвентаризації. Корисним буде вивчення досвіду та практик Міжнародної коаліції стандартів вимірювання майна IPMS.

1 <https://ipmsc.org/>

2 <https://inspire.ec.europa.eu/Themes/126/2892>

3 <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/ALL/?uri=CELEX:32007L0002>

4 <https://www.clge.eu/>

5 <https://www.eureale.eu/>

6 <https://www.clge.eu/2014/clge/international-property-measurement-standards-coalition-obtains-copyright-to-clge-measurement-code>

7 <https://ipmsc.org/standards/>

8 <https://fastedit.files.wordpress.com/2014/11/01-ru-ipms-rics2015.pdf>

9 https://fastedit.files.wordpress.com/2017/02/ipms_res_ru.pdf

10 <https://fastedit.files.wordpress.com/2018/03/ipms-industrial-buildings-2018.pdf>

11 <https://fastedit.files.wordpress.com/2019/09/ipms-retail.pdf>

12 <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/code-of-measuring-practice-6th-edition-rics.pdf>

13 <https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/code-of-measuring-practice/>

2 | ОПИС ТА ОБҐРУНТУВАННЯ ПРИЧИН НЕДОЛІКІВ (ПРОБЛЕМИ) ЧИННОГО РЕГУЛЮВАННЯ ТА ПЕРЕЛІК МОЖЛИВИХ ЗАХОДІВ ДЛЯ ЇХ ВИПРАВЛЕННЯ У СФЕРІ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1

СКЛАДНІСТЬ ДОСТУПУ ДО МАТЕРІАЛІВ ПОПЕРЕДНЬОЇ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ, ВИГОТОВЛЕНИХ ІНШИМ ВИКОНАВЦЕМ, СПРИЧИНЕНІ ЦИМ ВИКРИВЛЕННЯ КОНКУРЕНЦІЇ ТА СКЛАДНІСТЬ ВИЯВЛЕННЯ ЗМІН ХАРАКТЕРИСТИК ОБ'ЄКТУ НЕРУХОМОГО МАЙНА

Аналіз типового регуляторного кейсу

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Починаючи з 50-х років минулого сторіччя й до 2013 року, повноваженнями щодо технічної інвентаризації об'єктів нерухомості були наділені бюро технічної інвентаризації, переважно комунальної форми власності. Архів даних щодо результатів технічної інвентаризації за цей період складається з паперових документів неоднорідної якості та достовірності. Він також є розпорошеним, оскільки матеріали технічної інвентаризації накопичені та зберігаються багатьма розрізненими суб'єктами як комунальної, так і приватної форми власності. Таким чином, доступ до вихідних даних для поточних робіт з технічної інвентаризації ускладнений, а їх зберігання потребує витрат.

Нерівномірне розподілення архівів за умови відсутності єдиної бази даних також спричиняє викривлення конкуренції та пов'язані із цим конфлікти учасників ринку робіт з технічної інвентаризації. При цьому запровадження інституту зберігачів не здійснило позитивного впливу на вирішення проблеми.

БІЗНЕС-ПРОЦЕСИ:

- 1 Виконання робіт з Технічної інвентаризації;
- 2 Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання.

ЦІЛІ РЕГУЛЮВАННЯ:

- 1 Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд;
- 2 Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу.

ІНСТРУМЕНТ РЕГУЛЮВАННЯ:

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-3 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-3).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1 **Оцифрування інвентаризаційних справ.** Реалізація пілотних проєктів в окремих територіальних одиницях.
- 2 **Зберігання результатів технічної інвентаризації нерухомого майна в електронній формі** (зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»¹).
- 3 **Виготовлення паперових матеріалів технічної інвентаризації за бажанням замовника та/або виконавця робіт** (зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

СКЛАДНИЙ ТА НЕЗРУЧНИЙ ДОСТУП ДО ДАНИХ ПРО ТЕХНІЧНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО МІСТЯТЬСЯ В ПАПЕРОВИХ ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИХ СПРАВАХ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Використання комп'ютерних технологій для оперування даними набуває широкого розповсюдження. Для виконання транзакцій із нерухомим майном власники, користувачі чи потенційні набувачі, бажають швидко, зручно та з максимальним рівнем достовірності:

- ◆ пересвідчитись, що нерухоме майно, яку їх зацікавило, існує;
- ◆ пересвідчитись, що відповідне нерухоме майно належить конкретній особі;
- ◆ дізнатись технічні характеристики нерухомого майна та перевірити їх на відповідність фактичним в натурі.

Наразі нормативно-правові акти передбачають вимоги лише щодо паперових документів у сфері технічної інвентаризації нерухомого майна. А саме:

- ◆ інвентаризаційна справа;
- ◆ матеріали технічної інвентаризації;
- ◆ технічний паспорт будівлі, приміщення чи споруди.

Матеріали технічної інвентаризації створюються та зберігаються в паперовому вигляді.

У порівнянні з роботами з наборами електронних даних, опрацювання паперових документів :

- ◆ повільніше на етапі одержання вихідних даних для проведення технічної інвентаризації;
- ◆ складніше на етапах пошуку, перегляду, зміни та подальшого використання результатів технічної інвентаризації;
- ◆ дорожче внаслідок витрат на друк, укомплектування та зберігання паперових документів;
- ◆ неекологічне.

Крім того, паперові документи вразливі до пошкодження та знищення, а також менш захищені від підроблення.

Разом із тим, вимоги до електронних даних про технічні характеристики об'єктів нерухомості, в тому числі вимоги до їх змісту, форми та формату, на державному рівні не закріплені. Так само не врегульована процедура збору таких даних, їх зберігання та забезпечення доступу до них.

Правоохоронні та контролюючі органи часто вимагають копіювання інвентаризаційних справ та витрачають на це бюджетні кошти або не оплачують такі роботи, а отже — перекладають витрати на копіювання на технічних інвентаризаторів. Значних трудовитрат потребують підготовка та обробка звернень та запитів від адвокатів, активістів та депутатів місцевого рівня.

Також приватні технічні інвентаризатори мають складнощі при одержанні попередніх матеріалів технічної інвентаризації в комунальних бюро технічної

інвентаризації (БТІ), оскільки вони є прямими конкурентами. В деяких регіонах вже відбувається навіть зворотня ситуація, коли комунальні БТІ мають складнощі з отриманням матеріалів попередньої технічної інвентаризації від суб'єктів господарювання приватного сектору, що надають послуги з технічної інвентаризації.

Окремо варто виділити проблематику використання узгодженого формату електронних даних. За результатами опитування¹ (при виборці **192** особи станом на 29.01.2020) щодо використання формату файлів для обміну електронними даними про результати технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна:

- ◆ **75,5 %** опитаних висловились за використання формату *.pdf;
- ◆ **16,5 %** опитаних висловились за використання формату — *.dwg;
- ◆ **8 %** опитаних висловились за використання інших форматів файлів.

Серед аргументів на користь використання файлів *.pdf респонденти зазначили такі:

- ◆ легкість відкриття файлів *.pdf широким життєвим комп'ютерними програмами та відсутність спеціалізованого програмного забезпечення;
- ◆ небажання надавати машиночитані та інтероперабельні дані іншим технічним інвентаризаторам, як конкурентам;
- ◆ відсутність знань та практики у виконавців технічної інвентаризації щодо роботи із іншим спеціалізованим програмним забезпеченням.

За іншим опитуванням² (при виборці **267** особи станом на 05.02.2020), виявлена така статистика використання програмного забезпечення для створення графічних матеріалів у сфері технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна:

ТАБЛИЦЯ Б-1. ВИКОРИСТАННЯ ПРОГРАМНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДЛЯ СТВОРЕННЯ ГРАФІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ У СФЕРІ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

№	Назва програмного забезпечення	Кількість користувачів, осіб	Питома вага користувачів, %
1.	AutoCAD	133	49,1
2.	ArchiCAD	39	14,4
3.	АвісБТІ	37	13,7
4.	Компас	18	6,6
5.	Allplan	17	6,3
6.	PlanTracer	8	3,0
7.	Digitals	6	2,2
8.	Corel Draw	5	1,8
9.	Visio	3	1,1
10.	Revit	1	0,4
11.	Інші	4	1,5
Всього:		271	100

Джерело: онлайн опитування спільноти Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна України

Варто зазначити, що інформації про результати оцифрування основної частини матеріалів технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна попередніх періодів для одного або декількох міст не виявлено.

¹ <https://www.facebook.com/groups/TIONMU/permalink/1422083644616829/>
² <https://www.facebook.com/groups/TIONMU/permalink/1427598607398666/>

Так само як і результатів досліджень щодо визначення ефективності використання оцифрованих результатів технічної інвентаризації для інших напрямів соціально-економічної діяльності: у роботі служб надзвичайних ситуацій, при посвідченні правочинів з нерухомим майном, оподаткуванні об'єктів нерухомого майна, містобудуванні, житлово-комунальному господарстві тощо.

Крім зазначених вище, все ще потребують обговорення та пошуку оптимального рішення питання щодо:

- ◆ рівня доступу до електронних даних про результати технічної інвентаризації об'єктів нерухомості (відкритий доступ чи за запитом, до окремих об'єктів чи до масиву даних);
- ◆ оплатності даних (оплатність/часткова оплатність/безоплатність).

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-4 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-4).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення).

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1) **Створити у складі Електронної системи компоненти для опрацювання даних про технічні характеристики** об'єктів нерухомості, які збираються за результатами проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- 2) **Розробити та затвердити вимоги до електронних даних про технічні характеристики об'єктів** будівництва та нерухомого майна. Такі вимоги повинні:
 - ◆ узгоджуватись як для даних, які створюються на етапі проектування об'єкта будівництва так і для даних, які збираються на етапі технічної інвентаризації нерухомого майна;
 - ◆ не передбачати створення надлишкових чи даних, які дублюються;
 - ◆ розподілятись на обов'язкові та добровільні (які можуть бути обрані за бажанням замовника технічної інвентаризації).
- 3) **Створювати електронні дані про технічні характеристики об'єкту** будівництва чи нерухомості одразу в Електронній системі. Передбачити можливість:
 - ◆ Застосування одного з наступних альтернативних рішень(за результатами обговорення):
 - створення електронних даних безпосередньо з використанням Електронної системи;
 - завантаження таких даних до Електронної системи за допомогою файлів у найбільш поширених серед архітекторів та технічних інвентаризаторів форматах, таких як *dxf, *dwg та інших, визначених за результатами опитування серед фахівців;
 - ◆ Вивантаження з Електронної системи файлів з даними у різних форматах (*dxf, *dwg¹, *pdf та інших), визначених за результатами опитування серед фахівців.

¹ Застосування формату файлу *dwg актуально здійснити за умови одержання гарантійного листа від організації, які оновлюють специфікації даних для роботи у цьому форматі (компанії Autodesk та Open Design Alliance) щодо відсутності в них претензій стосовно застосування формату файлів *dwg в Електронній системі зараз та в майбутньому

4 Розробити та затвердити порядок роботи з електронними даними про технічні характеристики об'єктів будівництва та об'єктів нерухомого майна (створення, перегляд, відправлення, прийняття, збирання, внесення, накопичення, обробка, використання, розгляд, зберігання, захист, облік та надання даних, а також здійснення інших дій з ними).

5 Врегулювати питання доступу до даних про технічні характеристики об'єктів нерухомого майна та оплатності/безоплатності доступу до таких даних (внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Бюджетного кодексу України).

За результатами обговорень пропонується реалізувати один із наступних альтернативних варіантів для врегулювання питання стягнення плати за доступ до даних про технічні характеристики об'єктів нерухомого майна:

- забезпечити безоплатний доступ до даних;
- забезпечити платний доступ до даних. Передбачити платний доступ до машиночитаних, інтероперабельних та повних електронних даних про технічні характеристики об'єктів будівництва та об'єктів нерухомого майна із можливістю їх вивантаження у форматах *.dxf чи *.dwg і безоплатний відкритий доступ до неповного та немашинчитаного обсягу даних та можливістю їх вивантаження у форматі *.pdf.

Провести інвентаризацію кількості актуальних даних у розрізі будівель та приміщень, які зберігаються у паперовій формі та які потрібно оцифрувати.

Плату, отриману від доступу до електронних даних про технічні характеристики об'єктів будівництва чи об'єктів нерухомого майна пропонується розподіляти та направляти:

- у місцеві бюджети за місцезнаходженням об'єктів будівництва чи об'єктів нерухомого майна, щодо яких надходять запити. Ці кошти пропонується направляти на окремі рахунки та використовувати виключно на оцифрування паперових матеріалів інвентаризації інших об'єктів нерухомості, створених у попередніх періодах;
- суб'єкту господарювання, який забезпечив внесення останніх повних, машиночитаних та найбільш актуальних технічних даних про об'єкт будівництва чи нерухомості (щодо яких був надісланий запит).

Передбачити, що після того, як будуть оцифровані всі паперові матеріали інвентаризації у відповідній адміністративно-територіальній одиниці, плата за користування технічними даними зараховуватиметься до місцевого бюджету (без вимоги цільового використання коштів на оцифрування матеріалів технічної інвентаризації) та суб'єкту господарювання, який забезпечив внесення останніх технічних даних про відповідний об'єкт.

6 Провести пілотний проєкт оцифрування матеріалів технічної інвентаризації для декількох населених пунктів, об'єднаних територіальних громад та/або районів із проведенням таких заходів:

оцінки загального обсягу матеріалів інвентаризації у комунальних БТІ, зберігачів та приватних технічних інвентаризаторів;

розроблення методики оцифрування створених матеріалів інвентаризації;

компенсації вартості чи частини вартості робіт оцифрування технічних даних про об'єкт нерухомості за рахунок Державного бюджету України та/або місцевих бюджетів;

розподілу платежу за доступ до технічних даних про об'єкт будівництва або нерухомості між місцевим бюджетом та особою, яка внесла відповідні дані до Електронної системи;

- ◆ оцифрування архівних даних про технічні характеристики об'єктів нерухомого майна, які знаходяться у державній та комунальній власності;
- ◆ надання доступу до результатів оцифрованих даних ДСНС, службі швидкої допомоги, фіскальній службі, уповноваженим органам містобудування та архітектури, іншим органам державної влади та органів місцевого самоврядування та, за бажанням власникам, користувачам, управителям об'єктів нерухомого майна та/або ОСББ для одержання від них відгуку щодо результатів оцифрування даних та ефективності їх застосування;
- ◆ відпрацювання випадків одержання та трансформації в електронний вигляд матеріалів технічної інвентаризації юридичних осіб, які припиняють свою діяльність;
- ◆ визначення показників для моніторингу даних про об'єкти будівництва та нерухомості.

7 >> **За результатами пілотного проєкту підготувати пропозиції щодо:**

- ◆ доцільності/часткової доцільності/недоцільності проведення аналогічних робіт на загальнодержавному рівні чи за ініціативою органів місцевого самоврядування;
- ◆ внесення змін до нормативно-правових та нормативних актів.

8 >> **Обговорити доцільність визначення переліку об'єктів нерухомості, одержання попередніх матеріалів інвентаризації щодо яких, у якості вихідних даних, є опцією (добровільною умовою) для організації, яка здійснюватиме технічну інвентаризацію (для об'єктів, остання технічна інвентаризація щодо яких проведена до 01.12.2021, тобто до запровадження внесення інформації про технічну інвентаризацію до Електронної системи).**

9 >> **До оцифрування створених матеріалів технічної інвентаризації та їх завантаження до Електронної системи, пропонується, у складі Електронної системи створити електронні сервіси щодо надання копій та/або електронних даних попередніх матеріалів технічної інвентаризації. Такі електронні сервіси повинні передбачати можливість:**

- ◆ подання технічним інвентаризатором запиту щодо наявності матеріалів технічної інвентаризації у попередніх періодах по окремому об'єкту нерухомого майна та, за необхідності, до окремих комунальних БТІ, зберігачів, приватних технічних інвентаризаторів;
- ◆ одержання за допомогою цієї системи відповідей та/або даних чи матеріалів технічної інвентаризації за плату.

Плату за надання даних (матеріалів) технічної інвентаризації не стягувати або передбачити її визначення за домовленістю сторін/за граничними тарифами. Для зручності, Електронна система має передбачати параметри для осіб, які надсилають запити, та для осіб, які надають дані або матеріали з технічної інвентаризації за такими характеристиками як швидкість, формат, обсяг надання даних (матеріалів) та вартість за їх надання.

10 >> **У складі Електронної системи передбачити сервіси перегляду історії зміни даних про об'єкти нерухомого майна.**

ПЛУТАНИНА В АДРЕСАХ ТА ІДЕНТИФІКАЦІЇ МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

На даний час, на центральному, регіональному та місцевому рівнях в Україні існує значна кількість не узгоджених між собою баз даних адрес. Їх використання різними органами державної влади, місцевого самоврядування та службами призводить до умисних чи ненавмисних помилок у адресі об'єктів нерухомості. Це в свою чергу призводить до більш серйозних проблем, зокрема:

- ◆ затримка в часі при ліквідації надзвичайних ситуацій (пожарів, затоплень, вибухів газу тощо) внаслідок приїзду аварійно-рятувальних служб за помилковою адресою;
- ◆ втрата часу під час викликів швидкої допомоги для рятування життя людини;
- ◆ помилки у реєстрації речових прав на об'єкти нерухомості;
- ◆ махінації з об'єктами нерухомого майна через використання неіснуючих адрес об'єктів нерухомого майна;
- ◆ ускладнення доставки пасажирів, товарів чи поштових надсилань внаслідок помилок у адресах.

13 квітня 2020 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про національну інфраструктуру геопросторових даних»¹, яким, серед іншого, передбачено, що ведення Державного адресного реєстру в порядку встановленому законом належить до компетенції Держгеокадастру. Закон про Державний адресний реєстр наразі не прийнятий, а Державний адресний реєстр не створений.

У сфері технічної інвентаризації проблеми адресації ускладнюють:

- ◆ пошук попередніх матеріалів технічної інвентаризації;
- ◆ ідентифікацію об'єкту нерухомості для проведення технічної інвентаризації.

Наприклад, для присвоєння адреси на місцевому рівні зустрічаються вимоги щодо необхідності надання органу місцевого самоврядування чи районній державній адміністрації матеріалів технічної інвентаризації. Але для розроблення таких матеріалів, виконавці також просять надати їм як вихідні дані адресу будівлі чи об'єкта будівництва.

Ідентифікації місця розташування об'єктів нерухомості за допомогою лише загальноприйнятої адреси недостатньо. Деякі об'єкти нерухомості, такі як промислові споруди чи трансформаторні підстанції не потребують присвоєння їм типової адреси. Попри це, їх ідентифікація, як відокремлених об'єктів нерухомого майна, також є актуальною.

Дані про об'єкт нерухомого майна, зокрема, адреса чи унікальний ідентифікатор об'єкту також потребують геоприв'язки до картографічної основи за допомогою координат. Геоприв'язка цих даних потрібна для більш точної ідентифікації місця розташування об'єкта нерухомості та забезпечення інформаційної взаємодії інших геопросторових даних із даними про об'єкти нерухомого майна.

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text>

Під час вирішення питання геоприв'язки об'єктів нерухомості чи їх адреси, також потребує вирішення питання способу геопозиціювання окремих приміщень з точки зору висоти їх розташування.

У разі відчуження житлового будинку, обов'язковою умовою договору для такого відчуження має бути кадастровий номер земельної ділянки¹. Тобто, для того щоб здійснити відчуження житлового будинку, потрібно сформувати земельну ділянку для його обслуговування.

В свою чергу, для того щоб сформувати земельну ділянку під існуючою будівлею, виконавець проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може вимагати надання йому технічного паспорта будівлі з метою підтвердження наявності будинку на земельній ділянці для посадових осіб органів влади та місцевого самоврядування, які погоджуватимуть та затверджуватимуть землевпорядну документацію. З іншої сторони, виконавець технічної інвентаризації може вимагати надання йому даних кадастрового плану земельної ділянки, для його використання у складі Схеми розташування будівель та споруд Технічного паспорта на будинок садибного типу. У таких випадках, часто існує плутанина, що виконувати першочергово — роботи із землеустрою чи технічну інвентаризацію будинку.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1) **Прийняти Закон України про присвоєння адрес та Державний адресний реєстр**, у якому зокрема, врегулювати послідовність присвоєння адреси по відношенню до проведення робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.
- 2) **Забезпечити створення та ведення Державного адресного реєстру.**
- 3) **Забезпечити вирішення питань геоприв'язки та геопозиціювання об'єктів нерухомості**, в тому числі окремих приміщень. Розглянути можливість точності визначення координат геопозиціювання центроїду об'єкту будівництва чи нерухомості у **50 см**.
- 4) **Забезпечити геоприв'язку даних про об'єкти нерухомості, в тому числі їх адреси та унікальних ідентифікаторів, до картографічної основи.**
- 5) **Розглянути можливість врегулювання на законодавчому рівні комплексу робіт щодо формування земельної ділянки та технічної інвентаризації об'єкту нерухомості одночасно**, яка дозволить бригаді із землевпорядника та технічного інвентаризатора або одній особі, яка одночасно сертифікована як інженер-землевпорядник та фахівець з технічної інвентаризації провести відповідні роботи та одночасно завантажити електронні набори даних до Електронної системи та Державного земельного кадастру.

У разі якщо роботи із землеустрою та технічної інвентаризації проводимуться послідовно, встановити, що спочатку проводяться роботи із землеустрою, а потім — роботи з технічної інвентаризації будинку (будівлі).

¹ Частина 6 статті 120 Земельного кодексу України

ПРОБЛЕМИ ПРОФЕСІЙНОЇ АТЕСТАЦІЇ ВІДПОВІДАЛЬНИХ ВИКОНАВЦІВ ОКРЕМИХ ВИДІВ РОБІТ (ПОСЛУГ), ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ — ВИКОНАВЦІВ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Професійну атестацію технічних інвентаризаторів об'єктів нерухомого майна наразі проводить єдина саморегулювальна організація — Всеукраїнська громадська організація «Асоціація експертів будівельної галузі» (далі — ВГО «АЕБГ»)¹. Дискусії щодо необхідності збільшення кількості саморегулювальних організацій, що проводять професійну атестацію виконавців робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, в тому числі технічних інвентаризаторів об'єктів нерухомого майна, тривають.

Порядок ведення реєстру атестованих осіб передбачений Положенням про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 25.06.2011 № 93². Цим порядком не встановлена необхідність оприлюднення реєстру в інтернеті, але у мережі існує веб-ресурс із назвою «Реєстр атестованих осіб. Атестаційна архітектурно-будівельна комісія»³. Цей сайт містить інформацію про персональні дані осіб, які одержали сертифікати на виконання видів робіт та послуг, пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, в тому числі робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна. Проте він не відноситься до домену gov.ua та не містить інформації про суб'єктів, відповідальних за його підтримку та оновлення, а отже не може вважатись офіційним джерелом актуальної інформації.

Крім цього, серед проблем професійної атестації слід зазначити такі:

- 1) професійна атестація та видача кваліфікаційних сертифікатів за напрямом «Технічна інвентаризація нерухомого майна» проводиться згідно з Порядком професійної атестації виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554⁴, який передбачає атестацію виду робіт «експертиза та обстеження у будівництві», а не «технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна»;
- 2) існуючий порядок видачі дублікату кваліфікаційного сертифіката має ознаки надмірного регулювання та не враховує напрямку реформ щодо запровадження процедур з отримання послуг в електронному вигляді. Дотримання **10-денного** строку видачі дублікату кваліфікаційного сертифіката (у разі втрати або пошкодження оригіналу) Атестаційною архітектурно-будівельною комісією вдається ускладненим через організаційні форми її роботи для прийняття відповідного рішення (*пункт 19 Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554; пункти 2.2.3, 4.1 Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.06.2011 № 93*);

1 budex.org.ua

2 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0878-11#Text>

3 <http://asdev.com.ua/itn/list.php>

4 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-2011-%D0%BF#Text>

- 3 в Стандарті професійної діяльності «Відшкодування збитків, завданих споживачам унаслідок виконання (надання) членами ВГО «АЕБГ» робіт (послуг) неналежної якості»¹ визначені механізми відшкодування збитків, завданих споживачам внаслідок виконання (надання) членами ВГО «АЕБГ», відповідальної за атестацію відповідальних виконавців технічної інвентаризації, робіт (послуг) неналежної якості — страхування та компенсаційний фонд. Проте цей стандарт поширюється тільки на членів ВГО «АЕБГ», отже гарантоване джерело відшкодування шкоди від професійної діяльності виконавців, які не є членами саморегульвної організації відсутнє;
- 4 неврегульований досудовий (позасудовий) порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності Атестаційної архітектурно-будівельної комісії щодо видачі та позбавлення сертифікату. Частково проблема була вирішена законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», яким запроваджене оскарження рішення про відмову в допуску до проведення професійної атестації та відмову у видачі кваліфікаційного сертифіката. Проте можливість оскарження таких рішень як рішення про позбавлення сертифікату все ще відсутня, а порядок створення апеляційної комісії для вже закріплених законом оскаржень ще потребує визначення на підзаконному рівні;
- 5 розмір плати за професійну атестацію встановлений підзаконним актом та вноситься не одноразово за весь комплекс дій, пов'язаних з проведенням професійної атестації попри вимоги Закону України «Про адміністративні послуги» (частини перша та п'ята статті 11). Оплата робіт за професійну атестацію та видачу сертифіката здійснюється згідно із наказом Мінрегіону від 01.09.2011 № 172² у таких розмірах: за проведення іспиту — **одна мінімальна заробітна плата**, за видачу сертифіката — **0,6 мінімальної заробітної плати**. Станом на лютий 2020 року ці платежі у сукупності становлять **7557 грн**;
- 6 колізія норм щодо умов безстроковості кваліфікаційного сертифіката, зокрема щодо порядку дій відповідального виконавця в разі пропуску **5-річного** строку для підвищення кваліфікації (частина дванадцята статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність»³; пункт 17 Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554);
- 7 відсутність державної реєстрації Порядку проведення іспиту відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які проходять професійну атестацію (затверджений на засіданні Атестаційної архітектурно-будівельної комісії 25.11.2011, протокол № 1) не зважаючи на те що ним встановлюються норми що зачіпають права та законні інтереси громадян (підпункт «а» пункту 4 Положення про державну реєстрацію нормативно-правових актів міністерств, інших органів виконавчої влади, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.12.1992 № 731⁴). А також встановлення цим актом можливості проходження іспиту у формі співбесіди, що не передбачено ані законом ані актами Кабінету Міністрів України.

1 <http://budex.org.ua/files/docs/standartProfDiyalnosti3.doc>

2 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1099-11#Text>

3 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

4 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/731-92-%D0%BF#Text>

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через неправильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1 **Привести порядок проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури у відповідність до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та Закону України «Про архітектурну діяльність»** після повного введення в дію їх редакцій у відповідності до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» (зміни до *Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554; Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.06.2011 № 93*).
- 2 **Врегулювати на рівні закону досудовий порядок оскарження рішень, дій або бездіяльності Атестаційної архітектурно-будівельної комісії щодо видачі та позбавлення кваліфікаційного сертифікату** (зміни до *Закону України «Про архітектурну діяльність»*) та встановити порядок створення апеляційної комісії центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері архітектури, та саморегульованої організації у сфері архітектурної діяльності та розгляду нею скарг (зміни до *Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554; Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.06.2011 № 93*).
- 3 **Розглянути Альтернативні шляхи для встановлення механізму відшкодування шкоди, завданої відповідальними виконавцями, які не є членами саморегульованої організації:**
 - ◆ Запровадити обов'язкове страхування цивільно-правової відповідальності під час провадження професійної діяльності відповідальних виконавців (зміни до *законів України «Про архітектурну діяльність» та «Про страхування»*);
 - ◆ Запровадити страхування відповідальності відповідальних виконавців як умову здійснення певних видів діяльності (зміни до *Законів України «Про архітектурну діяльність»*);
 - ◆ Вивчити міжнародний досвід та віднайти інші альтернативні механізми відшкодування шкоди, завданої відповідальними виконавцями.

4

Альтернативні шляхи для виправлення проблеми оплати за професійну атестацію:

- ◆ Встановити розмір та порядок справляння плати за надання адміністративної послуги з професійної атестації (одноразово) на рівні закону (зміни до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність»; визнання таким, що втратив чинність, наказу Мінрегіону від 01.09.2011 № 172 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції 19.09.2011).
- ◆ Встановити безоплатність надання адміністративної послуги з професійної атестації фахівців (зміни до Закону України «Про архітектурну діяльність»).

Визнати такими, що втратили чинність:

- ◆ розпорядження Кабінету Міністрів України від 09.11.2011 №1110-р «Про платну адміністративну послугу, що надається Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства»¹;
- ◆ наказ Мінрегіону від 01.09.2011 №172, «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів», зареєстрованого в Міністерстві юстиції 19.09.2011 за №1099/19837).

5

Альтернативні шляхи для усунення колізії норм щодо умов безстроковості кваліфікаційного сертифіката:

- ◆ Привести Порядок проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, в частині умов, за яких кваліфікаційний сертифікат є безстроковим, у відповідність до закону (зміни до Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 №554);
- ◆ Врегулювати порядок дій відповідального виконавця при закінченні строку дії кваліфікаційного сертифіката на рівні закону (зміни до Закону України «Про архітектурну діяльність»);

6

Щодо колізій порядку проведення іспиту відповідальних виконавців окремих видів робіт:

- ◆ Виключити з акту Атестаційної архітектурно-будівельної комісії Мінрегіону положення, що зачіпають права та законні інтереси громадян (зміни до Порядку проведення іспиту відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які проходять професійну атестацію, затвердженим на засіданні Атестаційної архітектурно-будівельної комісії 25.11.2011, протокол №1);
- ◆ Взаємоузгодити положення акта Кабінету Міністрів України та Атестаційної архітектурно-будівельної комісії щодо форми проведення іспиту (зміни до Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг),

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1110-2011-%D1%80#Text>

пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 №554; Порядку проведення іспиту відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які проходять професійну атестацію, затвердженим на засіданні Атестаційної архітектурно-будівельної комісії 25.11.2011, протокол №1).

- 7 Додати до Переліку видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, відповідальні виконавці яких проходять професійну атестацію, такий вид робіт (послуг) як «Технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна».
- 8 Запропонувати керівникам асоціацій у сфері технічної інвентаризації підготувати пропозиції щодо створення та функціонування альтернативних саморегульованих організацій у сфері технічної інвентаризації у формі презентацій та їх публічно обговорити на предмет обрання більш ефективної моделі саморегулювання — одна чи декілька саморегульованих організацій.

ВИПАДКИ ПІДРОБКИ ТЕХНІЧНИХ ПАСПОРТІВ НА ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОГО МАЙНА, МАТЕРІАЛІВ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ, ЗАНИЖЕННЯ ЧИ ЗАВИЩЕННЯ ПЛОЩІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ШАХРАЙСЬКІЙ ДІЙ ІЗ НЕІСНУЮЧИМИ ОБ'ЄКТАМИ НЕРУХОМОСТІ. НЕДОСТАТНЬО ВРЕГУЛЬОВАНА ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ВИКОНАВЦІВ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Існують випадки підробок матеріалів технічної інвентаризації із використанням даних про суб'єктів господарювання та технічних інвентаризаторів, які дізнаються про це лише під час розслідування кримінальних справ.

Метою підроблення матеріалів технічної інвентаризації, зокрема, є:

- ◆ одержання земельної ділянки шляхом безоплатної приватизації чи без процедури проведення аукціону (із наступним підробленням акту зносу неіснуючого об'єкта нерухомого майна);
- ◆ одержання кредитів чи коштів під заставу нерухомого майна, продажу об'єктів нерухомості через підставних осіб чи фіктивний продаж об'єктів нерухомості з метою виведення коштів на рахунки інших осіб;
- ◆ заволодіння відумерлою спадщиною чи безхазяйним нерухомим майном замість оформлення речових прав на неї громади.

Якщо технічний інвентаризатор зазначає завідомо неправдиву інформацію, наприклад, занижує чи завищує площу об'єкта нерухомості, відсутній інструмент перевірки та притягнення його до відповідальності. Неправдива чи неякісна інформація зазвичай не виявляється до того моменту, поки не її наявність не стає причиною нанесення шкоди певній особі й до тих пір, поки така особа не звертається до суб'єкта господарювання, який проводив технічну інвентаризацію, з претензією та позовом щодо компенсації збитків.

Також, незрозуміле розподілення відповідальності за результати технічної інвентаризації між юридичною особою, у якій працює технічний інвентаризатор, технічним інвентаризатором — безпосереднім виконавцем робіт (статус «Виконав» чи «Виконавець») та особою, яка перевірила результати робіт з технічної інвентаризації (статус «Перевірив»).

На практиці існують випадки коли роботи з технічної інвентаризації продовжують виконувати особи із анульованими кваліфікаційними сертифікатами, а також випадки зазначення дат виконання робіт «заднім числом» у той період, коли кваліфікаційних сертифікат ще був чинним.

Дієвий механізм виведення з ринку виконавців робіт з технічної інвентаризації, які проводять заздалегідь неправдиву інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, законодавством не встановлений. А підстави для позбавлення кваліфікаційного сертифіката повинні визначатись на рівні закону, а не акту Кабінету Міністрів України (*постанова Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»*), оскільки за своїм змістом така процедура має ознаки санкції (позбавлення права займатися певним

видом діяльності). Відповідно до Конституції України діяння, які є злочинами, адміністративними або дисциплінарними правопорушеннями, та відповідальність за них визначаються виключно законами (*пункт 22 частини першої статті 92 Конституції України, Рішення Конституційного Суду №7-рп/2001 від 30.05.2001 щодо офіційного тлумачення положення пункту 22 частини першої статті 92 Конституції України*)¹.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-3-R-4-4 (Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-4).

ВИСНОВОК:

Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінились обставини.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1** Передбачити включення до матеріалів технічної інвентаризації та Електронної системи фотографій об'єктів нерухомого майна щодо яких проведена технічна інвентаризація (з декількох ракурсів), координат поворотних точок фундаменту/контуру будинку, будівлі.
- 2** Врегулювати процедуру та підстави позбавлення кваліфікаційного сертифіката фахівців з технічної інвентаризації нерухомого майна (*внесення змін до Закону України «Про архітектурну діяльність» та Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 23.05.2011 № 554*).
- 3** Забезпечити доступ до Електронної системи керівників юридичних осіб, які проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна.

Передбачити, що внесення відомостей до Електронної системи від імені керівників юридичних осіб, які проводять технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна, виконавців робіт з технічної інвентаризації здійснюється за умови їх електронної ідентифікації.

Вказані особи повинні мати можливість налаштувати сервіси Електронної системи:

- ◆ щодо рівня автентифікації (можливість налаштування багатофакторної автентифікації);
- ◆ для підтвердження дій, які виконуються від їх імені;
- ◆ для одержання повідомлень (на електронну адресу, мобільний телефон чи у сервісах миттєвих повідомлень) про всі або окремі відомості, які від їх імені вносяться до Електронної системи та, за необхідності, призупинення внесення відомостей до Електронної системи впродовж **24 годин**.

- 4** Встановити процедуру оскарження результатів технічної інвентаризації до Атестаційної комісії (*внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»*).

Замовник технічної інвентаризації, інвестори в об'єкти нерухомого майна, інші заінтересовані особи повинні мати можливість поскаржитись на результати роботи технічного інвентаризатора до атестаційної комісії, до повноважень якої належить прийняття рішення щодо якості технічної інвентаризації та припинення дії кваліфікаційного сертифіката технічного інвентаризатора.

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v007p710-01#Text>

Засідання та матеріали розгляду Атестаційної комісії повинні бути у відкритому доступі в мережі Інтернет із завчасним повідомленням технічного інвентаризатора про засідання комісії, його правом бути присутнім на засіданні комісії, задавати питання та надавати пояснення Атестаційній комісії.

Атестаційній комісії необхідно надати право приймати рішення про припинення дії кваліфікаційного сертифіката технічного інвентаризатора за результатами розгляду справи.

5 Врегулювати порядок припинення доступу до Електронної системи у разі припинення юридичної особи, яка проводить технічну інвентаризацію, припинення підприємницької діяльності фізичної особи – підприємця — виконавця робіт з технічної інвентаризації або припинення дії кваліфікаційного сертифіката, встановити:

- ◆ обмеження доступу керівників юридичних осіб чи фізичної особи – підприємця до Електронної системи (у разі припинення/припинення підприємницької діяльності);
- ◆ обмеження доступу виконавців робіт з технічної інвентаризації до Електронної системи (у разі припинення дії їх кваліфікаційного сертифіката).

6 Передбачити на рівні закону право інвестора в об'єкт будівництва, набувача речового права на об'єкт нерухомості, іпотекодержателя до вчинення відповідного правочину на підставі письмової згоди власника об'єкта будівництва чи нерухомості бути замовником їх огляду чи технічної інвентаризації (зміни до Закону України «Про регулювання місто-будівної діяльності»).

Огляд об'єкта будівництва чи нерухомості, пропонується впровадити як вид робіт фахівців з технічної інвентаризації згідно із яким вони підтверджують відповідність (або невідповідність) об'єкту будівництва чи нерухомості проєкту будівництва чи останнім актуальним матеріалам технічної інвентаризації.

Огляд може бути спрощений із зазначенням показників (об'єкт відсутній/ не відповідає «вид документу») чи повний, із розробленням всіх необхідних актуальних даних технічної інвентаризації та їх порівнянням із попередніми матеріалами технічної інвентаризації чи проєктом об'єкту будівництва.

7 Встановити, що, якщо фахівець не виконував роботи із технічної інвентаризації протягом 18 місяців і це підтверджується відсутністю внесених даних про об'єкти інвентаризації до Електронної системи, то такий фахівець повинен пройти переатестацію з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна у відповідній атестаційній комісії.

Якщо сертифікований фахівець не внесе дані до Електронної системи про об'єкт інвентаризації протягом цього строку, його повноваження щодо внесення даних повинні бути обмежені Електронною системою автоматично. Сервіси Електронної системи повинні завчасно, автоматично, два рази (за три та два місяці) повідомити фахівця про необхідність внесення нових даних про об'єкт інвентаризації та наслідки такого невнесення.

2.6

СКЛАДНІСТЬ ПЕРЕВІРКИ ДАНИХ ПРО РЕЧОВІ ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО, ЯКІ ВИНИКЛИ ДО 2012 РОКУ. ВИПАДКИ ЗНИЩЕННЯ, ВТРАТИ ТА/АБО ПІДРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТІВ З ДАНИМИ ПРО ТАКІ ПРАВА

ОПИС ПРОБЛЕМИ

З 50-х років реєстрація будинків та домоволодінь здійснювалась БТІ виконавчих комітетів місцевих Рад депутатів трудящих. З 1996 до 2002 року право власності на нерухоме майно реєструвалося комунальними підприємствами БТІ. З 2003 до 2012 року комунальні БТІ (але не всі) для реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно починають використовувати електронний Реєстр прав власності на нерухоме майно, держателем якого було Міністерство юстиції України.

З 1 січня 2013 року Законом України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України»¹ комунальні БТІ були позбавлені повноважень з реєстрації речових прав на нерухоме майно. З цієї дати державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється виключно шляхом внесення електронного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. У різні періоди з 1 січня 2013 року до сьогодні державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно здійснювали державні реєстратори прав на нерухоме майно реєстраційних служб територіальних органів Міністерства юстиції України (повноваження припинено), акредитовані суб'єкти (повноваження припинено), державні реєстратори прав на нерухоме майно виконавчих органів сільських, селищних та міських рад, Київської, Севастопольської міських, районних, районних у містах Києві та Севастополі державних адміністрацій та нотаріуси.

Здебільшого архівні матеріали БТІ зберігаються належним чином та в них можливо знайти інформацію попередніх періодів. З іншої сторони, існують окремі випадки відсутності, втрати, пошкодження, знищення та/або підроблення матеріалів із даними про будинки, домоволодіння чи право власності на об'єкти нерухомого майна, які виникли у період з 50-х років до 2012 року включно.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-3-R-4-4 (Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-4).

ВИСНОВОК:

Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінились обставини.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1) **Реалізувати пілотний проєкт з оцифрування матеріалів технічної інвентаризації** декількох населених пунктів, районів та/або об'єднаних територіальних громад. Під час проведення пілотного проєкту **відпрацювати технологію обліку об'єктів нерухомого майна та зареєстрованих на них речових прав, дані про які зберігаються у комунальних БТІ, із вжиттям заходів:**

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1878-17#Text>

- ◆ мінімізації кількості помилок, які виникають внаслідок створення електронних даних на основі паперових документів;
- ◆ порівняння, узгодження та ув'язки одержаних даних із даними Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та його невід'ємної архівної складової - Реєстру прав власності на нерухоме майно.

2 > За результатами пілотного проєкту, **прийняти рішення щодо доцільності оцифрування даних про об'єкти нерухомого майна та речові права на них, які створені та зберігаються у БТІ до 01.01.2013** (дата передачі повноважень з реєстрації речових прав від БТІ до державних реєстраторів прав на нерухоме майно реєстраційних служб територіальних органів Міністерства юстиції України).

ПРОБЛЕМИ ЗБЕРІГАННЯ ПАПЕРОВИХ ДОКУМЕНТІВ ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ: ПРОБЛЕМИ СТВОРЕННЯ ТА ФУНКЦІОНУВАННЯ ЗБЕРІГАЧІВ ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИХ СПРАВ, ЗАЙВІ ВИТРАТИ НА ЗБЕРІГАННЯ ДОКУМЕНТІВ, НЕ РІВНІ КОНКУРЕНТНІ УМОВИ РОБОТИ КОМУНАЛЬНИХ БТІ ТА ПРИВАТНИХ ТЕХНІЧНИХ ІНВЕНТАРИЗАТОРІВ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

З 1 січня 2013 року повноваження з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна поряд з комунальними БТІ надано також суб'єктам господарювання приватного сектору економіки (наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.12.2012 № 658¹).

З 2013 до початку 2019 року між комунальними БТІ та приватними технічними інвентаризаторами часто виникали спори щодо одержання копій матеріалів попередньо проведених технічних інвентаризацій (у якості вихідних матеріалів) та надання нових матеріалів технічної інвентаризації приватними технічними інвентаризаторами до комунальних БТІ на зберігання.

З січня 2019 року, у сфері технічної інвентаризації передбачається утворення таких суб'єктів як зберігачі, основним завданням яких є збереження інвентаризаційних справ. Зберігачем може бути тільки юридична особа публічного права, якій заборонено проводити роботи з технічної інвентаризації об'єктів нерухомості.

Незважаючи на запровадження інституту зберігачів:

- ◆ місцеві органи державної влади та самоврядування не розпочали їх активне утворення, у зв'язку із небажанням витратити на це бюджетні кошти;
- ◆ територія поширення повноважень зберігачів чітко не була визначена, у зв'язку з чим органи виконавчої влади та місцевого самоврядування дезорієнтовані щодо необхідності їх утворення, а технічні інвентаризатори дезорієнтовані щодо тих зберігачів, яким потрібно передавати матеріали на зберігання.

Після запровадження «зберігачів», взаємні претензії між комунальними та приватними технічними інвентаризаторами з питань зберігання матеріалів технічної інвентаризації та ведення архівів не припинились.

Представники комунальних БТІ наголошують на:

- ◆ додаткових витратах щодо підтримки роботи архівів;
- ◆ необхідності наймати та оплачувати роботу архіваріусів,
- ◆ додаткових витратах за надання копій на запити правоохоронних та контролюючих органів, адвокатів, депутатів.

Приватні технічні інвентаризатори звертають увагу на неконкурентні переваги комунальних БТІ, які завдяки своїм архівам мають в наявності необхідні їм вихідні дані для проведення нової технічної інвентаризації.

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2212-12#Text>

Таким чином, питання подальшого ведення архівів інвентаризаційних справ попередніх періодів комунальними БТІ до цього часу залишилось не врегульованим. Причому, як комунальні, так і приватні технічні інвентаризатори здебільшого погоджуються з тим, що в сучасних умовах довгострокове зберігання матеріалів технічної інвентаризації (10 та більше років) не є актуальним. За такий період із об'єктом нерухомості відбуваються ремонти, перепланування, реставрації та інші будівельні роботи, у зв'язку з чим частково або істотно змінюються фактичні характеристики об'єктів нерухомості.

До того ж, використання окремих паперових матеріалів технічної інвентаризації штучно обмежене. Наприклад, типові форми технічних паспортів на будинок садибного типу, садовий та дачний будинки чи гараж містять запис, що вони можуть застосовуватись лише протягом одного року з дати проведення технічної інвентаризації. Хоча у типовій формі технічного паспорта на багатоквартирний будинок чи квартиру - такого запису не має. Внаслідок наявності такого запису, навіть якщо у будинку чи у гаражі не відбулись зміни протягом року, але для одержання кредиту чи транзакції із таким будинком інша сторона договору просить надати актуальний технічний паспорт, його потрібно виготовляти повторно. Якщо у будинку чи у гаражі не відбулись зміни, у такому випадку повторне виготовлення паперового технічного паспорта, це непотрібні та надлишкові витрати замовника.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-3 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-3).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через неправильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1) **Після створення Електронної системи, дані за результатами робіт з технічної інвентаризації нерухомого майна зберігати виключно в електронному вигляді** в Електронній системі *(зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)*.
- 2) **Встановити, що паперові матеріали технічної інвентаризації виготовляються за бажанням замовника та/або виконавця робіт** *(зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)*.
- 3) **Замовник або виконавець робіт, повинен мати можливість роздрукувати дані за результатами технічної інвентаризації у будь який момент.**
- 4) **Оцифрувати інвентаризаційні справи та матеріали інвентаризації комунальних БТІ, зберігачів та приватних технічних інвентаризаторів.**
- 5) **Встановити, що останні актуальні дані технічної інвентаризації, незалежно від об'єкту інвентаризації є безстроковими за терміном своєї дії** *(зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»)*.

ВІДСУТНЄ ЧИ НЕДОСТАТНЄ РЕГУЛЮВАННЯ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОКРЕМИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ЩОДО ЯКИХ Є ЗАПИТ ВІД ЗАМОВНИКІВ (З ОДНІЄЇ СТОРОНИ). ДУБЛЮВАННЯ ЧИ РИЗИК ДУБЛЮВАННЯ ДАНИХ ПРО ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ, ЯКІ ЗБИРАЮТЬСЯ РІЗНИМИ СПЕЦІАЛІСТАМИ, ЩО ПРИЗВОДИТЬ ДО ЗАЙВИХ (В ТОМУ ЧИСЛІ БЮДЖЕТНИХ) ВИТРАТ ЗАМОВНИКІВ РОБІТ (З ІНШОЇ СТОРОНИ)

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Чинною Інструкцією з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна не врегульовані вимоги щодо проведення технічної інвентаризації таких об'єктів:

- ◆ Транспортні споруди:
 - Автостради, вулиці та дороги.
 - Залізниці.
 - Злітно-посадкові смуги.
 - Мости, естакади, тунелі та метро.
 - Порти, канали, греблі та інші водні споруди.
- ◆ Трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі:
 - Магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі.
 - Місцеві трубопроводи та комунікації.
- ◆ Водні та водогосподарські споруди.
- ◆ Комплексні промислові споруди.
- ◆ Споруди спортивного та рекреаційного призначення.

Щодо зазначених об'єктів або їх частин часто виникають спори про право власності, умови експлуатації, реконструкції та ремонту.

Виконавці робіт з технічної інвентаризації висловлюють пропозиції щодо включення у матеріали технічної інвентаризації опційно (за бажанням замовника) таких об'єктів як бойлери, кондиціонери, супутникові антени.

Існує неоднозначне розуміння використання технічної інвентаризації окремих об'єктів нерухомості. Наприклад, є випадки проведення технічної інвентаризації машиномісць не у складі будівель, а на відкритих паркувальних майданчиках, після чого технічний паспорт на таке машиномісце використовується для реєстрації речового права на неї. Виникає колізія співставлення таких об'єктів та речових прав на них із даними про земельну ділянку. Якщо машиномісце розглядати за аналогією з приміщенням, конфлікту не має, якщо машиномісце розглядати за аналогією з земельною ділянкою — конфлікт виникає.

Відсутнє регулювання руйнування (знищення), знесення об'єктів нерухомості, що утворює складнощі для технічних інвентаризаторів, працівників органів містобудування та архітектури, реєстраторів прав, яким потрібно зафіксувати таку інформацію і припинити речові права на будинок та приміщення у ньому.

Відсутній нормативний документ щодо визначення технічного стану нежитлових об'єктів під час проведення технічної інвентаризації¹.

Різне бачення серед фахівців технічної інвентаризації щодо обсягу робіт, які необхідно ними проводити в частині визначення технічного стану об'єкту нерухомості: зазначати тільки про наявність зовнішніх дефектів чи досліджувати стан несучих конструкцій.

Наразі обговорюються та розробляються проекти нормативно-правових та нормативних актів щодо врегулювання робіт з технічної інвентаризації всіх вищезазначених об'єктів.

З іншої сторони, у інших галузях в результаті вишукувальних та господарських робіт також створюються дані, аналогічним тим, що утворюються за результатами технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна (проблема дублювання даних).
А саме:

Інженери-землепорядники шляхом розроблення землепорядної документації формують дані про земельні ділянки та угіддя. У складі даних про угіддя землепорядники повинні відображати дані про будівлі та деякі споруди, наприклад: дороги, споруди транспортної інфраструктури та інженерних комунікацій. Оскільки дані про ці об'єкти не відображаються у відкритому доступі, їх обсяг та стан є невизначеним відносно території всієї України;

Інженери-геодезисти на топографічних планах відображають дані про об'єкти нерухомості, дороги, огорожі, споруди інженерної інфраструктури. На даний час веб-ресурс для обліку топографічних даних відсутній у відкритому доступі, а моніторинг актуальності топографічних матеріалів крупного масштабу на загальнодержавному рівні не проводиться;

Експерти з технічного обстеження будівель та споруд за результатами обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів складають паспорти об'єктів будівництва із даними про їх технічний стан (оцінку його відповідності основним вимогам до будівель і споруд, визначеним технічним регламентом) згідно із статтею 39-2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Інформація про обсяг виконаних робіт цими фахівцями відсутня.

Виконавці робіт із технічної інвентаризації об'єктів благоустрою обстежують та складають технічні паспорти з даними про парки, рекреаційні зони, сади, сквери та майданчики, пам'ятки культурної та історичної спадщини, майдани, площі, бульвари, проспекти, вулиці, дороги, провулки, узвози, проїзди, пішохідні та велосипедні доріжки, пляжі, кладовища, інші території загального користування; прибудинкові території; території будівель та споруд інженерного захисту територій; території підприємств, установ, організацій, а також про інші об'єкти благоустрою в межах населеного пункту (крім земельних ділянок, на яких розташовано вказані об'єкти). Інструкція з проведення технічної інвентаризації та паспортизації об'єктів благоустрою, що затверджена наказом Мінрегіонбуду від 29.10.2012 № 550², не дозволяє чітко зрозуміти способи проведення та використання результатів такої інвентаризації.

Дублювання робіт та даних за різними спеціалізаціями, в тому числі в частині технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, збільшує витрати замовників на виконання таких робіт та ускладнює опрацювання результатів таких робіт в електронних інформаційних системах та їх взаємодію.

Серед вищезазначених об'єктів загальнодержавна електронна інформаційна система створена тільки для обліку земельних ділянок – це Державний земельний кадастр. Наразі створюються також Електронна система та Національна інфраструктура геопросторових даних. Різні електронні системи щодо інших

¹ Довідково: для житлових будинків застосовуються СОУ ЖКГ 75.11-35077234.0015:2009 «Правила визначення фізичного зносу житлових будинків»

² <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1937-12#Text>

об'єктів, створені на регіональному, місцевому чи галузевому рівнях, за різними правилами та неоднорідно по території України. Утворення електронних систем на місцевих та галузевих рівнях у сукупності збільшує витрати:

- ◆ коштів місцевих бюджетів на їх подальшу підтримку;
- ◆ часу та коштів користувачів на адаптацію до цих систем.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-4 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-4).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

1) **Врегулювати питання технічної інвентаризації** (на рівні Порядку проведення технічної інвентаризації, затвердженої Кабінетом Міністрів України), передбачивши **вимоги до електронних даних про технічні характеристики таких об'єктів:**

- ◆ Транспортні споруди.
 - Автостради, вулиці та дороги.
 - Залізниці.
 - Злітно-посадкові смуги.
 - Мости, естакади, тунелі та метро.
 - Порти, канали, греблі та інші водні споруди.
- ◆ Трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі.
 - Магістральні трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі.
 - Місцеві трубопроводи та комунікації.
- ◆ Водні та водогосподарські споруди.
- ◆ Комплексні промислові споруди.
- ◆ Споруди спортивного та рекреаційного призначення.

2) **Провести дослідження видів об'єктів промисловості та комплексів об'єктів нерухомості на предмет необхідності вдосконалення правового регулювання їх технічної інвентаризації.**

3) **Визначити види обов'язкових даних** (про об'єкти нерухомого майна, об'єкти благоустрою тощо), **які потрібно завантажувати до публічних кадастрів та реєстрів в електронному вигляді**, та види даних, які можливо визначити опційно за бажанням замовника з урахуванням технологічних можливостей фахівців за різними спеціальностями.

Під час розроблення вимог до електронних даних про спеціалізовані об'єкти нерухомості та місцевості:

- ◆ залучати до роботи фахівців із різною спеціалізацією, які будують, обліковують, експлуатують, обстежують та ремонтують відповідні об'єкти;
- ◆ формулювати правила та вимоги щодо недопущення дублювання даних, забезпечення оприлюднення та доступу до даних, інформаційної взаємодії між кадастрами та реєстрами, у яких збираються відповідні дані.

4) **Врегулювати процедуру фіксування факту руйнування, знищення чи знесення об'єкту будівництва чи об'єкту нерухомості**, як санкціоноване (за бажанням власника об'єкта), так і несанкціоноване (внаслідок стихійного

лиха, вибуху газу, пожежі, руйнування ветхого будинку, тощо) та доступу до таких даних інших користувачів, оновлення цієї інформації у інших державних та комунальних реєстрах, базах даних, інформаційних системах (адресному реєстрі, Державному земельному кадастрі, базі топографічних даних, містобудівному кадастрі місцевого рівня, електронних системах для нарахування комунальних платежів тощо).



Більш чітко врегулювати проведення чи не проведення технічної інвентаризації машиномісць, розташованих не в складі будівель.

НЕМОЖЛИВІСТЬ ЗАВЕРШЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЙНИХ РОБІТ ЧЕРЕЗ НЕДОПУСК ФАХІВЦІВ ДО ОКРЕМИХ ПРИМІЩЕНЬ ОБ'ЄКТУ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Під час проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, особливо приміщень, які знаходяться у спільній власності різних осіб, можливі випадки, коли до окремих приміщень внаслідок різних ситуацій не надається доступ чи доступ до них пов'язаний із ризиком для життя та здоров'я технічного інвентаризатора (власник чи співвласник відсутній чи не надає дозволу, закритий прохід, аварійний стан приміщення, не припинений виробничий процес на промислових об'єктах тощо). При цьому статтею 30 Конституції України встановлена заборона проведення огляду житла без дозволу власника чи рішення суду.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

Дозволити під час технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна не проводити інвентаризацію приміщень, доступ до яких не надається власником або співвласником такого приміщення або у разі якщо доступ до такого приміщення пов'язаний з ризиком для життя чи здоров'я технічного інвентаризатора, а за результатами технічної інвентаризації формувати електронний документ лише на частину приміщень і зазначати причину неможливості доступу до іншої частини приміщень.

2.10

УМОВИ ДЛЯ МАНІПУЛЯЦІЙ, СКЛАДНІСТЬ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВІДПОВІДНОСТІ ПЛОЩІ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО ПРИЗВОДЯТЬ ДО СКАРГ, СПОРІВ, ЗАТРИМКИ ПРИЙНЯТТЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ТА/АБО ПОРУШЕННЯ ІНТЕРЕСІВ ІНВЕСТОРІВ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Внаслідок різних підходів, архітектори та технічні інвентаризатори можуть вираховувати площу одних і тих самих об'єктів по різному. Різну площу по одному й тому ж самому об'єкту можуть вирахувати навіть фахівці однієї спеціальності.

Нижченаведені акти містять різні положення щодо визначення площі будівель та приміщень:

- ◆ Інструкція з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 24.05.2001 № 127¹;
- ◆ Додаток А ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення»;
- ◆ Додаток Б ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення»;
- ◆ СНиП 2.09.02—85* «Производственные здания» (рос.).

Зокрема, в Інструкції з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна та у зазначених нормативних актах різні:

- ◆ підходи щодо врахування чи не врахування площ лоджій, балконів, веранд, терас, комор та тамбурів, сходових клітин;
- ◆ положення щодо обліку площі в межах отворів дверей;
- ◆ вимоги щодо висоти застосування вимірювальних приладів (біля підлоги — у проєктантів, та на висоті **1,10** та **1,3 метрів** — у технічних інвентаризаторів).

Власники об'єктів будівництва чи об'єктів нерухомого майна перед їх платним відчуженням або передачею у користування з метою одержати від транзакції максимальну вигоду зацікавлені у зазначенні максимальної площі об'єкту. Набувачі прав на нерухоме майно, навпаки, не зацікавлені переплачувати за площу, якою фактично не користуватимуться.

Після того, як відбувається транзакція з об'єктом нерухомості, новий власник або користувач може перевірити площу об'єкту нерухомості та виявити, що вона менша за ту, яка зазначена у цивільно-правовому договорі. У таких випадках виникають конфлікти та спори між сторонами договору.

Подібні конфлікти виникають і під час продажу квартир у багатоквартирних будинках на етапі їх будівництва. Наприклад, через колізії щодо визначення площі приміщень додатковий прибуток продавця від збільшення при вимірюванні площі кожної квартири в **50-тиквартирному** будинку на **1 м²** досягатиме суми, що еквівалентна вартості житлової площі в **50 м²**.

¹ <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0582-01#Text>

За інформацією учасників ринку існують випадки, коли забудовник створює та використовує власну компанію з технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, яка спеціально зазначає завищені показники площі об'єкта.

До того ж вирахування площі мансардних приміщень в залежності від ухилу стелі часто є технологічно складним процесом. Така технологія не завжди витримується під час фактичних вимірів та ефективність застосування такої процедури для замовника технічної інвентаризації є сумнівною.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1** **Взаємоузгодити вимоги щодо визначення площ будівель та приміщень** в Інструкції з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.2.2-9:2018 «Громадські будинки та споруди. Основні положення» та СНиП 2.09.02–85* «Производственные здания».
- 2** **Надати право ініціативній групі осіб інвесторів багатоповерхового будинку (від 5-ти осіб та більше) замовити технічну інвентаризацію всіх приміщень будь якого поверху будівлі,** якщо інші інвестори будівництва приміщень на відповідному поверсі надали письмову, не нотаріальну завірену згоду на таку інвентаризацію. У разі такого замовлення, замовник будівництва, генеральний підрядник та підрядники об'єкту будівництва чи управляюча компанія будинку повинна забезпечити безперешкодний доступ до всіх приміщень технічного інвентаризатора.
- 3** **Переглянути методику визначення площі мансардних приміщень та приміщень із різним ухилом стелі чи стін з метою її спрощення.**

2.11

НЕВРЕГУЛЬОВАНІСТЬ ОСОБЛИВОСТЕЙ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ З ОЗНАКАМИ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА

ОПИС ПРОБЛЕМИ

В Україні фіксуються непоодинокі випадки:

- ◆ будівництва без дозвільних документів на самозахоплених землях;
- ◆ самочинного втручання у несучі конструкції будівель та споруд.

У разі недодержання державних будівельних норм під час самочинного будівництва чи реконструкції об'єктів, збільшується небезпека отримання травм чи настання смерті на таких об'єктах у випадках аварійних ситуацій чи пожеж.

Проведення робіт з інвентаризації об'єктів, які дають підстави вважати об'єктами самочинного будівництва, чітко не врегульоване законодавством. Наприклад, прямо не передбачено, що робити технічному інвентаризатору, у разі якщо він самостійно виявив додаткову площу, незаконну реконструкцію, втручання у несучі конструкції чи окремих самочинно збудований об'єкт.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

У випадку, коли технічний інвентаризатор під час робіт виявляє: додаткову площу приміщення, не передбачену правовстановлюючим документом; втручання у несучі конструкції без дозволу; об'єкт, щодо якого не виявлені необхідні дозвільні документи для будівництва та/або порушення державних будівельних норм:

- ◆ такий об'єкт повинен бути проідентифікований технічним інвентаризатором окремим статусом (маркером) в Електронній системі;
- ◆ випадки таких випадків повинні бути відображені у відкритому доступі в мережі Інтернет.

У відкритому доступі в мережі Інтернет також повинні бути відображені дії органу, що реалізує державний архітектурно-будівельний контроль, щодо зазначених випадків, які містять ознаки порушень законодавства та недотримання державних будівельних норм.

При збільшенні площі приміщень внаслідок будівельних робіт, технічний інвентаризатор повинен зазначати площу приміщень, що була до проведення будівельних робіт та після їх проведення.

У випадку збільшення площі приміщення внаслідок будівельних робіт, які не потребують дозволу чи для яких одержаний дозвіл, без порушення державних будівельних норм, результати технічної інвентаризації, попередній правовстановлюючий документ на нерухоме майно або запис у Державному реєстрі речових прав на попереднє нерухоме майно, є підставою для реєстрації речового права на нерухоме майно із збільшеною площею.

2.12

ЗЛОВЖИВАННЯ ПРИ ПОДІЛІ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ З МЕТОЮ ПРОВЕДЕННЯ ШАХРАЙСЬКИХ ДІЙ ПІД ЧАС ВІДЧУЖЕННЯ ЧИ ОДЕРЖАННЯ КРЕДИТУ. СКЛАДНІСТЬ ПРОВЕДЕННЯ ТРАНЗАКЦІЇ ПОДІЛУ АБО ОБ'ЄДНАННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Зловживання при поділі об'єктів нерухомості спрямоване на уникнення кредитних зобов'язань чи зобов'язань щодо відшкодування шкоди за рахунок нерухомого майна.

Інструкція щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна затверджена наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України від 18.06.2007 № 55¹, містить колізії з Цивільним кодексом України² в частині перерозподілу часток у спільній власності. Така ситуація створює труднощі для співвласників та технічних інвентаризаторів при проведенні поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів (стаття 357 Цивільного кодексу України та розділ 3 Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна).

Крім того, нечітко врегульована процедура підтвердження технічної можливості виділення натурі (поділу) об'єкта нерухомого майна, що вимагається для державної реєстрації права власності на нерухоме майно, утвореного шляхом поділу (*пункт 54 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127*³) та є по суті підтвердженням подільності речі (*частина друга статті 184 Цивільного кодексу України*). Так, на підзаконному рівні передбачено, що поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними будівельними нормами (*пункт 2.4. Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 18.06.2007 № 55*). Тобто будівельними нормами — нормативними документами технічного характеру визначаються критерії для визначення можливості поділу об'єктів, але змістом та формами висновків щодо технічної можливості поділу (виділу в натурі) не передбачено необхідності обґрунтування можливості поділу з посиланням на будівельні норми (*пункт 2.6, додатки 1 та 2 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 18.06.2007 № 55*).

До того ж, порядок вчинення нотаріальних дій не містить вимог до нотаріуса вимагати для посвідчення відповідного правочину висновків щодо технічної можливості поділу чи виділу в натурі частки об'єкта чи інших посилань на спосіб перевірки ним технічної можливості поділу (виділу) (*пункт 6 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22.02.2012 № 296/5*).

Через складну процедуру поділу, в залежності від регіону, є необхідність звертатись декілька разів до одних і тих самих осіб: органу місцевого самоврядування, технічного інвентаризатора та нотаріуса з метою поділу об'єкту нерухомого майна.

1 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0774-07#Text>

2 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>

3 <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

Зокрема повторні звернення пов'язані з:

- ◆ присвоєнням нової адреси об'єктам, які утворюються в результаті поділу об'єкту нерухомості;
- ◆ юридичної достовірності рішення власника об'єкту нерухомості щодо його поділу.

Процедура об'єднання об'єктів нерухомості законодавством чітко не врегульована, що утворює складнощі для замовників при переплануванні приміщень та реєстрації речових прав на них. Такі випадки є частими для офісних, комерційних чи промислових приміщень, об'єднання декількох квартир на одному поверсі.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-1-R-1-1 (Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1).

ВИСНОВОК:

Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через не правильну імплементацію.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

1) **Передбачити необхідність при поділі або об'єднанні об'єкта нерухомого майна** (зміни до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»):

◆ **при отриманні права на виконання будівельних робіт** (для будівельних робіт, які потребують отримання такого права): перевіряти наявність/відсутність обтяжень речових прав на цей об'єкт за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; вимагати отримання власником об'єкта нерухомого майна згоди суб'єкта, на користь якого встановлено відповідне обтяження на такий поділ/об'єднання;

◆ **при проведенні технічної інвентаризації** (для будівельних робіт, які не потребують документів, що дають право на їх виконання, та після закінчення яких об'єкт не підлягає прийняттю в експлуатацію): перевіряти наявність/відсутність обтяжень речових прав на цей об'єкт за даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; вимагати отримання власником об'єкта нерухомого майна згоди суб'єкта, на користь якого встановлено відповідне обтяження на такий поділ/об'єднання.

2) **Узгодити положення Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна**, затвердженої наказом Мінжитлокомунгосп від 18.06.2007 № 55 та **Цивільного кодексу України**.

3) **Врегулювати чітку процедуру технічної інвентаризації при здійсненні поділу, виділу та об'єднання об'єктів нерухомого майна в Порядку проведення технічної інвентаризації, що має бути визначений Кабінетом Міністрів України відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва».**

У тому числі врахувати питання поділу об'єкту нерухомості та земельної ділянки в залежності від різних факторів (видів об'єкту нерухомості, видів речових прав на нерухомість та земельну ділянку, наявності самочинного будівництва, наявності прав третіх осіб на об'єкт нерухомості та земельну ділянку, тощо) з метою врегулювання вирішення найбільш типових проблемних ситуацій з поділом об'єкту нерухомості та земельної ділянки.

2.13

НЕКОНКУРЕНТНІ ТА НЕ РІВНІ УМОВИ ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА. ВИКОРИСТАННЯ АДМІНІСТРАТИВНОГО РЕСУРСУ ДЛЯ ПІДТРИМКИ КОМУНАЛЬНИХ БТІ АБО ТИСКУ НА НИХ. НЕ РІВНІ ПОДАТКОВІ УМОВИ КОМУНАЛЬНИХ БТІ ТА ПРИВАТНИХ ТЕХНІЧНИХ ІНВЕНТАРИЗАТОРІВ

ОПИС ПРОБЛЕМИ

Трапляються випадки, коли рішеннями органів місцевого самоврядування надаються конкурентні переваги комунальним БТІ щодо проведення робіт на території відповідної громади. Наприклад, такі випадки можуть стосуватися: приймання документів для обліку чи перевірки, видачі довідок про проведення технічної інвентаризації, направлення заявників до комунальних БТІ тощо.

Також, на ринку трапляються випадки, коли виконавчі органи місцевого самоврядування безоплатно використовують трудовий та матеріальний ресурс комунальних БТІ, обтяжують їх неоплачуваними додатковими роботами. Після проведення виборів, частими є випадки тиску на керівників комунальних БТІ з метою їх звільнення до завершення строку контракту з ними.

В свою чергу, комунальні БТІ звертають увагу, що вони знаходяться в нерівних податкових умовах з порівняно з приватними технічними інвентаризаторами. Зазвичай комунальні БТІ функціонують на загальній системі оподаткування, а приватні технічні інвентаризатори — на спрощеній системі оподаткування та сплачують різний обсяг податків із однакового обсягу доходів.

КОД ПРОБЛЕМИ:

РА-3-R-4-4 (Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-4).

ВИСНОВОК:

Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінились обставини.

МОЖЛИВІ ШЛЯХИ ПОЛІПШЕННЯ СИТУАЦІЇ:

- 1 У випадку, якщо матеріали технічної інвентаризації попередніх періодів, що зберігаються у комунальному БТІ оцифровані у повному обсязі, **передбачити право комунального БТІ клопотати про приватизацію підприємства у спосіб, при якому переважна частка статутного капіталу майбутнього приватного підприємства буде зосереджена у трудового колективу такого підприємства.**
- 2 Для обговорення: інші можливі шляхи вирішення ситуації.

ДОДАТКИ

ТАБЛИЦЯ №1. ПЕРЕЛІК ТОВАРІВ (ПОСЛУГ) РИНКУ

Товари (послуги), з яких складається ринок, не класифікуються за кодами Статистичної класифікації продукції, затвердженої наказом Держкомстату від 07.10.2011 № 254 «Про затвердження структури Статистичної класифікації продукції»¹.

ТАБЛИЦЯ №2. ПЕРЕЛІК БІЗНЕС-ПРОЦЕСІВ, З ЯКИХ СКЛАДАЄТЬСЯ РИНОК

№ з/п	Назва бізнес-процесу	Назва наступного бізнес-процесу у ланцюгу
1	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Виконання робіт з Технічної інвентаризації
2	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту
3	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання
4	Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання	

ТАБЛИЦЯ №3. ПЕРЕЛІК ПОКАЗНИКІВ РИНКУ

№ з/п	Назва показника	Джерело інформації	Одиниця виміру	Періодичність вимірювання	Зв'язок показника з ринком	Зв'язок показника з бізнес-процесами
1	Сертифікат Інженер з інвентаризації нерухомого майна	Мінрегіон/Атестаційна архітектурно-будівельна комісія	Осіб	Рік		
2	Сертифікат Технік з інвентаризації нерухомого майна	Мінрегіон/ Атестаційна архітектурно-будівельна комісія	Осіб	Рік		

ТАБЛИЦЯ №4. ПЕРЕЛІК ЗНАЧЕНЬ ПОКАЗНИКІВ РИНКУ

№ з/п	Назва показника	2020	Тренд
1	Сертифікат Інженер з інвентаризації нерухомого майна осіб	1 796	Н.Д.
2	Сертифікат Технік з інвентаризації нерухомого майна осіб	563	Н.Д.

¹ http://www.ukrstat.gov.ua/norm_doc/2011/254/254.htm

ТАБЛИЦЯ №5. ПЕРЕЛІК ОСНОВНИХ ГРУП ЗАІНТЕРЕСОВАНИХ ОСІБ РИНКУ

№ з/п	Група заінтересованих осіб	Інтерес групи заінтересованих осіб	Значимість впливу ринку для групи заінтересованих осіб
1	Фізичні особи	Отримання об'єктивних даних щодо об'єкту нерухомості та виконання вимог законодавства для здійснення правочинів	Середній
2	Суб'єкти господарювання	Отримання об'єктивних даних щодо об'єкту нерухомості та виконання вимог законодавства для здійснення правочинів	Високий
3	Органи державної влади та місцевого самоврядування, які виступають замовниками	Отримання об'єктивних даних щодо об'єкту нерухомості та виконання вимог законодавства для здійснення правочинів	Високий
4	Виконавці робіт з технічної інвентаризації	Забезпечення функціонування ринку та отримання доходу від діяльності	Високий
5	Зберігачі	Забезпечення накопичення та збереження матеріалів технічної інвентаризації та отримання доходу від діяльності ринку та отримання прибутку від діяльності	Високий
6	Оцінювачі	Отримання об'єктивних даних щодо об'єкту нерухомості	Середній
7	Особи та організації, які здійснюють діяльність в сфері містобудування	Отримання об'єктивних даних щодо об'єкту нерухомості	Високий
8	Державні/місцеві органи влади та самоврядування, які використовують матеріали техінвентаризації	Отримання об'єктивних даних щодо нерухомого майна з метою отримання оцінки будинку чи споруди	Високий
9	Суб'єкти діяльності, які використовують матеріали оцінки матеріалів техінвентаризації	Отримання об'єктивних даних щодо нерухомого майна з метою отримання оцінки будинку чи споруди	Високий

ТАБЛИЦЯ №6. ПЕРЕЛІК РЕГУЛЯТОРНИХ АКТИВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РИНОК

№ п/п	Закон (ратифікований міжнародний договір) або указ Президента України	Видавники	Тип	Номер	Дата	Регуляторний акт КМУ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення закону (ратифікованого міжнародного договору) або указу Президента України на підставі якого прийнятий акт КМУ	Регуляторний акт ЦОВВ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення акту КМУ, Президента України або закону (ратифікованого міжнародного договору) на підставі якого прийнятий акт ЦОВВ
1	Регулювання відсутнє					Регулювання відсутнє						Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики України	Наказ, Інструкція	127	24-05-2001	
2	Регулювання відсутнє					Регулювання відсутнє						Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна	Міністерство з питань житлово-комунального господарства України	Наказ, Інструкція, Форма типового документа, Висновок	55	18-06-2007	
3	Про регулювання містобудівної діяльності	Верховна Рада України	Закон	3038-VI	17-02-2011	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури	Кабінет Міністрів України	Постанова, Порядок, Перелік	554	23-05-2011	ч. 4 ст. 17	Про затвердження Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Положення, Форма, Зразок	93	25-06-2011	ч. 9 ст. 14 ЗУ «Про центральні органи виконавчої влади» п. 4 Порядку, затвердженого ПКМУ № 554 від 23.04.2011
4	Про архітектурну діяльність	Верховна Рада України	Закон	687-XIV	20-05-1999	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури	Кабінет Міністрів України	Постанова, Порядок, Перелік	554	23-05-2011	ч. 4 ст. 17	Про затвердження Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Положення, Форма, Зразок	93	25-06-2011	ч. 9 ст. 14 ЗУ «Про центральні органи виконавчої влади» п. 4 Порядку, затвердженого ПКМУ № 554 від 23.04.2011

№ п/п	Закон (ратифікований міжнародний договір) або указ Президента України	Видавники	Тип	Номер	Дата	Регуляторний акт КМУ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення закону (ратифікованого міжнародного договору) або указу Президента України на підставі якого прийнятий акт КМУ	Регуляторний акт ЦОВВ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення акту КМУ Президента України або закону (ратифікованого міжнародного договору) на підставі якого прийнятий акт ЦОВВ
5	Про центральні органи виконавчої влади	Верховна Рада України	Закон	3166-VI	17-03-2011	Регулювання відсутнє						Про затвердження Положення про Атестаційну архітектурно-будівельну комісію	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Положення, Форма, Зразок	93	25-06-2011	ч. 9 ст. 14 ЗУ «Про центральні органи виконавчої влади» п. 4 Порядку, затвердженого ПКМУ № 554 від 23.04.2011
6	Про регулювання містобудівної діяльності	Верховна Рада України	Закон	3038-VI	17-02-2011	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури	Кабінет Міністрів України	Постанова, Порядок, Перелік	554	23-05-2011	ч. 4 ст. 17	Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Порядок	172	01-09-2011	ч. 15 ст. 17 Закону, п. 14 Постанови
7	Про архітектурну діяльність	Верховна Рада України	Закон	687-XIV	20-05-1999	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури	Кабінет Міністрів України	Постанова, Порядок, Перелік	554	23-05-2011	ч. 4 ст. 17	Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Порядок	172	01-09-2011	ч. 15 ст. 17 Закону, п. 14 Постанови

№ п/п	Закон (ратифікований міжнародний договір) або указ Президента України	Видавники	Тип	Номер	Дата	Регуляторний акт КМУ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення закону (ратифікованого міжнародного договору) або указу Президента України на підставі якого прийнятий акт КМУ	Регуляторний акт ЦОВВ	Видавники	Тип	Номер	Дата	Посилання на положення акту КМУ, Президента України або закону (ратифікованого міжнародного договору) на підставі якого прийнятий акт ЦОВВ
8	Про архітектурну діяльність	Верховна Рада України	Закон	687-XIV	20-05-1999	Регулювання відсутнє						Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Порядок	172	01-09-2011	ч. 15 ст. 17 Закону, п. 14 Постанови
9	Про адміністративні послуги	Верховна Рада України	Закон	5203-VI	06-09-2012	Регулювання відсутнє						Регулювання відсутнє			Регулювання відсутнє		
10	Регулювання відсутнє					Регулювання відсутнє						Про затвердження Порядку делегування повноважень саморегульним організаціям у сфері архітектурної діяльності	Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України	Наказ, Порядок	282	13-10-2014	

ТАБЛИЦЯ №7.1 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ДЕЛЕГУВАННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ САМОРЕГУЛІВНИМ ОРГАНІЗАЦІЯМ У СФЕРІ АРХІТЕКТУРНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Актуальний	
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Так	
7.1.	Чи був акт зареєстрований?	Так	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Ні	Ні – Має ознаки незаконного За ознакою відсутності підстави для прийняття
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Має ознаки незаконного	За ознакою відсутності підстави для прийняття

ТАБЛИЦЯ №7.2 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО АДМІНІСТРАТИВНІ ПОСЛУГИ» ЗА КРИТЕРІЕМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Ні	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
Результат аналізу актуальності:		Актуальний	
Результат аналізу законності:		Акт не підзаконний	

ТАБЛИЦЯ №7.3 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВНЕСЕННЯ ПЛАТИ ЗА ПРОВЕДЕННЯ ПРОФЕСІЙНОЇ АТЕСТАЦІЇ ВІДПОВІДАЛЬНИХ ВИКОНАВЦІВ ОКРЕМИХ ВИДІВ РОБІТ (ПОСЛУГ), ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ, ТА ЇЇ РОЗМІРІВ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Так	Так – Неактуальний За ознакою невідповідності законодавству
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт	Про адміністративні послуги	
3.2.	Вкажіть суть суперечності	суперечить ст. 11 ЗУ «Про адміністративні послуги»	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Так	
7.1.	Чи був акт зареєстрований?	Так	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Так	
8.1.	Акт, що містить підставу, згідно якої прийнято регуляторний акт	<ul style="list-style-type: none"> ● Про архітектурну діяльність ● Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури 	
8.2.	Конкретне формулювання підстави, згідно якої прийнято регуляторний акт		
8.3.	Посилання на структурний елемент акту, що містить підставу	<ul style="list-style-type: none"> ● ч. 15 ст. 17 Закону, ● п. 14 Постанови 	
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Законний	

ТАБЛИЦЯ №7.4 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОЛОЖЕННЯ ПРО АТЕСТАЦІЙНУ АРХІТЕКТУРНО-БУДІВЕЛЬНУ КОМІСІЮ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Актуальний	
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Так	
7.1.	Чи був акт зареєстрований?	Так	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Так	
8.1.	Акт, що містить підставу, згідно якої прийнято регуляторний акт	<ul style="list-style-type: none"> ● Про центральні органи виконавчої влади ● Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури 	
8.2.	Конкретне формулювання підстави, згідно якої прийнято регуляторний акт	Кількісний та персональний склад колегії, інших консультативних, дорадчих та інших допоміжних органів і положення про них затверджує міністр (ЗУ про ЦОВВ). Комісія утворюється Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства та діє на підставі затвердженого ним положення (ПКМУ № 554).	
8.3.	Посилання на структурний елемент акту, що містить підставу	<ul style="list-style-type: none"> ● ч. 9 ст. 14 ЗУ «Про центральні органи виконавчої влади» ● п. 4 Порядку, затвердженого ПКМУ № 554 від 23.04.2011 	
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Законний	

ТАБЛИЦЯ №7.5 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ДЕЯКІ ПИТАННЯ ПРОФЕСІЙНОЇ АТЕСТАЦІЇ ВІДПОВІДАЛЬНИХ ВИКОНАВЦІВ ОКРЕМИХ ВИДІВ РОБІТ (ПОСЛУГ), ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ СТВОРЕННЯМ ОБ'ЄКТІВ АРХІТЕКТУРИ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Так	Так – Неактуальний За ознакою невідповідності законодавству
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт	<ul style="list-style-type: none"> ● Про архітектурну діяльність ● Про адміністративні послуги ● Про ліцензування видів господарської діяльності 	
3.2.	Вкажіть суть суперечності	<ul style="list-style-type: none"> ● п. 6 суперечить ч.ч. 7,8 ст 9 ЗУ «Про адміністративні послуги»; ● п. 14 суперечить ст. 11 ЗУ «Про адміністративні послуги»; ● п. 16 не актуалізований до ЗУ «Про ліцензування видів господарської діяльності»; ● п. 17 суперечить ч. 12 ст. 17 ЗУ «Про архітектурну діяльність»; ● п. 20: підстави для позбавлення сертифікату не чітко визначені, що може призвести до непропорційності санкції до ступеню порушення, відсутня процедура досудового оскарження рішення про позбавлення 	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Ні	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Так	

8.1.	Акт, що містить підставу, згідно якої прийнято регуляторний акт	<ul style="list-style-type: none"> ● Про архітектурну діяльність ● Про регулювання містобудівної діяльності 	
8.2.	Конкретне формулювання підстави, згідно якої прийнято регуляторний акт		
8.3.	Посилання на структурний елемент акту, що містить підставу	ч. 4 ст. 17	
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Законний	

ТАБЛИЦЯ №7.6 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО РЕГУЛЮВАННЯ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Ні	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка		
Результат аналізу актуальності:		Актуальний	
Результат аналізу законності:		Акт не підзаконний	

ТАБЛИЦЯ №7.7 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ІНСТРУКЦІЇ ЩОДО ПРОВЕДЕННЯ ПОДІЛУ, ВИДІЛУ ТА РОЗРАХУНКУ ЧАСТОК ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Актуальний	
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Так	
7.1.	Чи був акт зареєстрований?	Так	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Ні	Ні – Має ознаки незаконного За ознакою відсутності підстави для прийняття
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Має ознаки незаконного	За ознакою відсутності підстави для прийняття

ТАБЛИЦЯ №7.8 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ІНСТРУКЦІЇ ПРО ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Так	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Ні	
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт		
3.2.	Вкажіть суть суперечності	н/з	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
	Результат аналізу актуальності:	Актуальний	
7.	Чи підлягає акт обов'язковій реєстрації?	Так	
7.1.	Чи був акт зареєстрований?	Так	
8.	Чи має акт належну підставу для прийняття?	Ні	Ні – Має ознаки незаконного За ознакою відсутності підстави для прийняття
9.	Примітка		
Результат аналізу законності:		Має ознаки незаконного	За ознакою відсутності підстави для прийняття

ТАБЛИЦЯ №7.9 КАРТКА АНАЛІЗУ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА «ПРО АРХІТЕКТУРНУ ДІЯЛЬНІСТЬ» ЗА КРИТЕРІЄМ ЗАКОННОСТІ ТА АКТУАЛЬНОСТІ

№ з/п	Питання анкети	Відповідь	Вплив на критерії
1.	Чи є акт підзаконним	Ні	
2.	Чи був акт прийнятий до 24 серпня 1991 року	Ні	
3.	Чи суперечить акт нормативно-правовим актам вищої або однакової юридичної сили, що суттєво змінили регулювання у сфері, яку регулює даний акт?	Так	Так – Неактуальний За ознакою невідповідності законодавству
3.1.	Вкажіть нормативно-правовий акт/акти вищої або однакової юридичної сили, яким суперечить зазначений акт	Про регулювання містобудівної діяльності Про адміністративні послуги Про ліцензування видів господарської діяльності	
3.2.	Вкажіть суть суперечності	<ul style="list-style-type: none"> ● поняття «експертиза» (ст.1) суперечить ст. 31 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»; ● ст. 17 в частині процедури атестації суперечить ЗУ «Про адміністративні послуги»; ● ч. 2 ст. 20 не актуалізована із ЗУ «Про ліцензування видів господарської діяльності» ● ст. 25 суперечить ст. 21 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності » ● абз 2 ч. 1 ст. 27 суперечить ЗУ «Про ліцензування видів господарської діяльності» 	
4.	Чи наявне у публічному доступі рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень?	Ні	
4.1.	Вкажіть реквізити рішення уповноваженого органу про необхідність усунення порушень принципів державної регуляторної політики	н/з	
5.	Чи наявне у публічному доступі рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту, що стосується регуляторного акта у цілому або окремих його положень	Ні	
5.1.	Вкажіть реквізити рішення суду, що набрало законної сили, яким було задоволено вимогу про оскарження акту	н/з	
6.	Примітка	н/з	
Результат аналізу актуальності:		Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству
Результат аналізу законності:		Акт не підзаконний	

ТАБЛИЦЯ №8. ПЕРЕЛІК НЕАКТУАЛЬНИХ РЕГУЛЯТОРНИХ АКТІВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РИНОК «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

№ з/п	Регуляторний акт	Результат оцінки за критерієм «Актуальність»	Ознака, за якою прийнято рішення
1	Закон №687-XIV від 20.05.1999 «Про архітектурну діяльність»	Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству
2	Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»	Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству
3	Наказ Мінрегіон України №172 від 01.09.2011 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів»	Неактуальний	За ознакою невідповідності законодавству

ТАБЛИЦЯ №9. ПЕРЕЛІК ПІДЗАКОННИХ РЕГУЛЯТОРНИХ АКТІВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РИНОК «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА», ЩО МАЮТЬ ОЗНАКИ НЕЗАКОННИХ

№ з/п	Регуляторний акт	Ознака, за якою прийнято рішення
1	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»	За ознакою відсутності підстави для прийняття
2	Наказ Мінжитлокомунгосп №55 від 18.06.2007 «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна»	За ознакою відсутності підстави для прийняття
3	Наказ Мінрегіон України №282 від 13.10.2014 «Про затвердження Порядку делегування повноважень саморегулювним організаціям у сфері архітектурної діяльності»	За ознакою відсутності підстави для прийняття

ТАБЛИЦЯ №10. ПЕРЕЛІК ЦІЛЕЙ РЕГУЛЮВАННЯ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ У РЕГУЛЯТОРНИХ АКТАХ РИНКУ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

№ з/п	Ціль регулювання	Тип акту, що передбачає зазначену ціль	Назва акту, що передбачає зазначену ціль	Номер акту, що передбачає зазначену ціль	Посилання на положення акту, що передбачає зазначену ціль
1	Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва	Закон	Про архітектурну діяльність	687-XIV	Стаття 2
2	Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд	Наказ	Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	127	пункт 5 розділу I Інструкції
3	Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд	Наказ	Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	127	пункт 5 розділу I Інструкції
4	Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд	Наказ	Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	127	пункт 5 розділу I Інструкції
5	Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд	Наказ	Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	127	пункт 5 розділу I Інструкції
6	Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд	Наказ	Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	127	пункт 5 розділу I Інструкції
7	Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу	Закон	Про регулювання містобудівної діяльності	3038-VI	частина перша статті 39-3

ТАБЛИЦЯ №11. РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ІНСТРУМЕНТІВ (ЗАСОБІВ) РЕГУЛЮВАННЯ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ У РЕГУЛЯТОРНИХ АКТАХ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РИНОК

№ з/п	Назва інструменту (засобу) регулювання	Спосіб регулювання	Закон, яким запроваджено реалізацію інструменту (засобу) регулювання	Посилання на положення закону, що передбачає запровадження реалізації інструменту (засобу) регулювання	Дата впровадження реалізації інструменту (засобу) регулювання	Бізнес-процес ринку, до якого застосовується	Ціль регулювання
1	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Державна верифікація	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»	пункт 1.2	21-07-2001	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації, Виконання робіт з Технічної інвентаризації, Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту, Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання	Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд, визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд, огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд, встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд, визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд, визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу
2	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Обмеження доступу на ринок	Закон №687-XIV від 20.05.1999 «Про архітектурну діяльність»	Частина четверта ст. 17	23-06-1999	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва

ТАБЛИЦЯ №12. РЕЗУЛЬТАТ АНАЛІЗУ САНКЦІЙ ІНСТРУМЕНТУ РЕГУЛЮВАННЯ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ У РЕГУЛЯТОРНИХ АКТАХ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ РИНОК

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
1	Штраф	Штраф за складання чи видачу працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видачу приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Складання чи видача працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видача приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Фізична осудна особа, яка досягла 16 річного віку	Штраф до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	Суди першої інстанції	Кримінальний кодекс України (Частина 2 статті 358)	Або арешт на строк від трьох до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років. Повторно або за попередньою змовою групою осіб, - обмеження волі до 5 років або позбавлення волі на той самий строк

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
2	Арешт	Арешт за складання чи видачу працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видачу приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Складання чи видача працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видача приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Фізична осудна особа, яка досягла 16 річного віку	Арешт 3–6 місяців	Суди першої інстанції	Кримінальний кодекс України (Частина 2 статті 358)	Штраф до 200 неоподаткованих мінімумів доходів громадян або обмеження волі на строк до трьох років. Повторно або за попередньою змовою групою осіб, - обмеження волі до 5 років або позбавлення волі на той самий строк

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
3	Обмеження волі	Обмеження волі за складання чи видачу працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видачу приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Складання чи видача працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видача приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Фізична осудна особа, яка досягла 16 річного віку	Обмеження волі до 3 років. Повторно або за попередньою змовою групою осіб, - обмеження волі до 5 років	Суди першої інстанції	Кримінальний кодекс України (Частини 2, 3 статті 358)	Або: штраф до 200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арешт на строк від трьох до шести місяців; повторно або за попередньою змовою групою осіб, - позбавлення волі до 5 років

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
4	Позбавлення волі	Позбавлення волі за повторне або за попередньою змовою групою осіб складання чи видачу працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видачу приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Повторне або за попередньою змовою групою осіб складання чи видачу працівником юридичної особи незалежно від форми власності, який не є службовою особою, складання чи видачу приватним підприємцем, аудитором, експертом, оцінювачем, адвокатом, нотаріусом, державним реєстратором, суб'єктом державної реєстрації прав, особою, яка уповноважена на виконання функцій держави щодо реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, державним виконавцем, приватним виконавцем або іншою особою, яка здійснює професійну діяльність, пов'язану з наданням публічних чи адміністративних послуг, завідомо підроблених офіційних документів, які посвідчують певні факти, що мають юридичне значення або надають певні права чи звільняють від обов'язків, підроблення з метою використання або збуту посвідчень, інших офіційних документів, що складені у визначеній законом формі та містять передбачені законом реквізити, виготовлення підроблених офіційних печаток, штампів чи бланків з метою їх збуту або їх збут чи збут завідомо підроблених офіційних документів, у тому числі особистих документів особи	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Фізична осудна особа, яка досягла 16 річного віку	Позбавлення волі до 5 років	Суди першої інстанції	Кримінальний кодекс України (частина 3 статті 258)	Або обмеження волі на той самий строк (до 5 років)

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
5	Штраф	Штраф за залучення до виконання окремих видів робіт відповідальних виконавців, які не мають відповідного кваліфікаційного сертифіката, у випадках, коли такий сертифікат є обов'язковим згідно із законодавством	Залучення до виконання окремих видів робіт відповідальних виконавців, які не мають відповідного кваліфікаційного сертифіката, у випадках, коли такий сертифікат є обов'язковим згідно із законодавством	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Суб'єкти містобудування, які доручають виконання окремих видів робіт відповідальним виконавцям, які згідно із законодавством повинні мати кваліфікаційний сертифікат	10 прожиткових мінімумів для працездатних осіб, повторно протягом року (якщо особу вже піддано адміністративному стягненню) – подвійний розмір	Державна архітектурно-будівельна інспекція України, Київська міська державна адміністрація, Виконавчі органи сільських, селищних рад, Виконавчі органи міських рад (міста обласного значення), Виконавчі органи міських рад (міста районного значення), Севастопольська міська державна адміністрація	Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності (Пункт 2 частин 4, 9 статті 2)	
6	Штраф	Штраф за виконання окремих видів робіт, пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, відповідальним виконавцем, який згідно із законодавством повинен мати кваліфікаційний сертифікат, без отримання в установленому порядку такого сертифіката	Виконання окремих видів робіт, пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, відповідальним виконавцем, який згідно із законодавством повинен мати кваліфікаційний сертифікат, без отримання в установленому порядку такого сертифіката	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Відповідальний виконавець	50–100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Повторно протягом року (якщо особу вже піддано адміністративному стягненню) – 100–200 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян	Державна архітектурно-будівельна інспекція України, Київська міська державна адміністрація, Виконавчі органи сільських, селищних рад, Виконавчі органи міських рад (міста обласного значення), Виконавчі органи міських рад (міста районного значення), Севастопольська міська державна адміністрація	Кодекс України про адміністративні правопорушення (статті 1 - 212-21) (Частини 9, 10 статті 96-1)	
7	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката за подання виконавцем для проведення професійної атестації недостовірних документів або інформації, що в них міститься	Подання виконавцем для проведення професійної атестації недостовірних документів або інформації, що в них міститься	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури		Атестаційна архітектурно-будівельна комісія	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури (пункт 20 Порядку)	

№ п/п	Вид санкції	Назва санкції	Порушення, за яке передбачена санкція	Інструмент регулювання	Суб'єкт, на якого накладається санкція	Розмір санкції	Орган державної влади, що має повноваження застосовувати санкцію	Підстава (акт, що містить санкцію)	Примітки
8	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката за порушення виконавцем вимог нормативно-правових актів та нормативних документів у сфері містобудування	Порушення виконавцем вимог нормативно-правових актів та нормативних документів у сфері містобудування	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури		Атестаційна архітектурно-будівельна комісія	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури (пункт 20 Порядку)	Конкретні порушення, які є підставою для позбавлення кваліфікаційного сертифіката, визначено наказом Мінрегіону від 29.05.2017 № 133 (зміни внесено до Форми акта, що складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо дотримання суб'єктами містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил під час виконання підготовчих та будівельних робіт)
9	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката	Позбавлення кваліфікаційного сертифіката за передачу кваліфікаційного сертифіката іншій особі для виконання окремих видів робіт	Передача кваліфікаційного сертифіката іншій особі для виконання окремих видів робіт	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Відповідальний виконавець окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури		Атестаційна архітектурно-будівельна комісія	Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури (пункт 20 Порядку)	

ТАБЛИЦЯ №13.1 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ (ВИКОНАННЯ ВИМОГ) РЕАЛІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
1	Результат	<ol style="list-style-type: none"> 1. Виготовлення матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна 2. Зупинення проведення технічної інвентаризації 3. Відмова у проведенні технічної інвентаризації 	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 2 розділу I, розділ X Інструкції)
2	Орган влади чи акредитований суб'єкт, що видає (засвідчує) результат процедури видачі або здійснює контроль і нагляд процедури дотримання вимог регулювання	Суб'єкт господарювання, у складі якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»	
3	Необхідні документи	Так	
3.1.	Перелік документів, що необхідно зібрати суб'єкту для виконання процедури	<ol style="list-style-type: none"> 1. Перелік документів визначається замовником та суб'єктом, який проводить технічну інвентаризацію 2. Договір про проведення технічної інвентаризації 3. Заява органу (установи, підприємства або організації - балансоутримувача), уповноваженого в установленому порядку управляти нерухомим майном 4. Рішення суду 	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 26 Розділу I Інструкції)
3.2.	Перелік таких необхідних документів, які заявник не може виробити самостійно і які необхідно отримати у органів влади або акредитованих суб'єктів до виконання процедури	Немає	
4	Обов'язкові платежі	Ні	
5	Необов'язкові платежі	Так	
5.1	Назва обов'язкового платежу 1	Плата за роботи із технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 26 Розділу I Інструкції)

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
5.1.1	Розмір необов'язкового платежу 1		1. Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 26 Розділу I Інструкції) 2. Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна»
5.1.2	Періодичність необов'язкового платежу 1	Визначається договором	
6	Інші вимоги	1. Забезпечення доступу виконавця з технічної інвентаризації на об'єкт під час виконання робіт із технічної інвентаризації та створення для цього безпечних умов праці 2. Супроводження виконавця на об'єкті або надання виконавцю представника, який супроводжуватиме його	
7	Обов'язкова періодичність повторення процедури	1. Перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (у тому числі після проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт) 2. Перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт 3. Перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився внаслідок поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію 4. Перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, визначених пунктом 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 5. На підставі судового рішення 6. В інших випадках за бажанням замовника	Закон №3038-VI від 17.02.2011 «Про регулювання містобудівної діяльності» (частина друга статті 39-3)
8	Термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання державних функцій	Встановлюється договором	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (Пункт 26 Розділу I Інструкції)
9	Способи подання документів та отримання результату	Особисто Поштою	

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
10	Підстави для відмови	<ol style="list-style-type: none"> 1. Якщо із заявою про проведення технічної інвентаризації звернулася неналежна особа 2. Якщо подані документи не відповідають вимогам, встановленим цією Інструкцією та іншими нормативно-правовими актами; 3. У разі повторного незабезпечення доступу фахівцям з технічної інвентаризації до всіх приміщень об'єкта нерухомого майна або неодноразового перешкоджання їх роботі іншим чином; 4. Зінших правових підстав, передбачених законодавством або договором. 	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 2 розділу X Інструкції)
11	Необхідність виконання процедур звітування після виконання процедури отримання (виконання вимог)	<p>Після проведення технічної інвентаризації суб'єкт господарювання, що її проводив, протягом тридцяти календарних днів передає матеріали технічної інвентаризації до зберігача, про що на другому екземплярі матеріалів технічної інвентаризації, які зберігаються у суб'єкта господарювання, проставляються відповідна відмітка та підпис уповноваженої особи зберігача. Інформація, яка міститься в технічних паспортах, має відповідати матеріалам технічної інвентаризації. Матеріали технічної інвентаризації, що передаються, мають містити опис, бути прошнуровані, пронумеровані та скріплені підписом керівника суб'єкта господарювання, який проводив інвентаризацію (для юридичних осіб), а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката. Якщо за результатами проведення технічної інвентаризації встановлено, що на об'єкті нерухомого майна відсутні зміни порівняно з матеріалами технічної інвентаризації, що зберігаються в інвентаризаційній справі, суб'єкт господарювання, що проводив технічну інвентаризацію, протягом п'яти календарних днів передає до зберігача повідомлення про результати огляду об'єкта нерухомого майна (додаток 18 до Інструкції) з інформацією про відсутність змін та дату проведення технічної інвентаризації з підписом керівника суб'єкта господарювання, який проводив технічну інвентаризацію (для юридичних осіб), а також підписом виконавця робіт із зазначенням серії та номера кваліфікаційного сертифіката.</p>	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I)

ТАБЛИЦЯ №13.2 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ (ВИКОНАННЯ ВИМОГ) РЕАЛІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»: ОТРИМАННЯ КОПІЙ МАТЕРІАЛІВ ПОПЕРЕДНЬОЇ ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
1	Результат	1. Надання копій матеріалів технічної інвентаризації 2. Обґрунтована відповідь про неможливість надання копій матеріалів технічної інвентаризації із посиланням на причини 3. Повідомлення про відсутність матеріалів технічної інвентаризації на об'єкт нерухомості	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I, Додаток 17)
2	Орган влади чи акредитований суб'єкт, що видає (засвідчує) результат процедури видачі або здійснює контроль і нагляд процедури дотримання вимог регулювання	Зберігач (юридична особа публічного права)	
3	Необхідні документи	Так	
3.1.	Перелік документів, що необхідно зібрати суб'єкту для виконання процедури	Запит на отримання копій матеріалів попередньої технічної інвентаризації	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (Додаток 16)
3.2.	Перелік таких необхідних документів, які заявник не може виробити самостійно і які необхідно отримати у органів влади або акредитованих суб'єктів до виконання процедури	Немає	
4	Обов'язкові платежі	Ні	
5	Необов'язкові платежі	Ні	
6	Інші вимоги	Немає	
7	Обов'язкова періодичність повторення процедури	Перед виконанням робіт з технічної інвентаризації, крім випадку наявності відомостей про об'єкт нерухомого майна у Реєстрі об'єктів нерухомого майна (з 2021 року відповідно до Постанови КМУ № 484 від 06.06.2018)	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I)
8	Термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання державних функцій	П'ять робочих днів	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I)
9	Способи подання документів та отримання результату	Особисто Поштою	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I)
10	Підстави для відмови	Відсутність матеріалів попередньої технічної інвентаризації у зберігача	Наказ Держбуд України №127 від 24.05.2001 «Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна» (пункт 28 Розділу I, Додаток 17)
11	Необхідність виконання процедур звітування після виконання процедури отримання (виконання вимог)	Ні	

ТАБЛИЦЯ №13.3 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ (ВИКОНАННЯ ВИМОГ) РЕАЛІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»: НАДАННЯ ВИСНОВКУ ЩОДО ТЕХНІЧНОЇ МОЖЛИВОСТІ ПОДІЛУ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
1	Результат	Надання висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна	Наказ Мінжитлокомунгосп №55 від 18.06.2007 «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» (пункт 1.2 Інструкції)
2	Орган влади чи акредитований суб'єкт, що видає (засвідчує) результат процедури видачі або здійснює контроль і нагляд процедури дотримання вимог регулювання	Суб'єкт господарювання, у складі якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»	
3	Необхідні документи	Ні	
3.1.	Перелік документів, що необхідно зібрати суб'єкту для виконання процедури	Немає	
3.2.	Перелік таких необхідних документів, які заявник не може виробити самостійно і які необхідно отримати у органів влади або акредитованих суб'єктів до виконання процедури	Немає	
4	Обов'язкові платежі	Ні	
5	Необов'язкові платежі	Ні	
6	Інші вимоги	Немає	
7	Обов'язкова періодичність повторення процедури	Немає	
8	Термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання державних функцій	Немає	
9	Способи подання документів та отримання результату	Немає	
10	Підстави для відмови	Немає	
11	Необхідність виконання процедур звітування після виконання процедури отримання (виконання вимог)	Ні	

ТАБЛИЦЯ №13.4 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ (ВИКОНАННЯ ВИМОГ) РЕАЛІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА»: НАДАННЯ ВИСНОВКУ ЩОДО ТЕХНІЧНОЇ МОЖЛИВОСТІ ВИДІЛУ В НАТУРІ ЧАСТКИ З ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
1	Результат	Надання висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна	Наказ Мінжитлокомунгосп №55 від 18.06.2007 «Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна» (пункт 1.2 Інструкції)
2	Орган влади чи акредитований суб'єкт, що видає (засвідчує) результат процедури видачі або здійснює контроль і нагляд процедури дотримання вимог регулювання	Суб'єкт господарювання, у складі якого працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію у Мінрегіоні України та отримали кваліфікаційний сертифікат відповідно до статті 17 Закону України «Про архітектурну діяльність» та постанови Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року № 554 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури»	
3	Необхідні документи	Ні	
3.1.	Перелік документів, що необхідно зібрати суб'єкту для виконання процедури	Немає	
3.2.	Перелік таких необхідних документів, які заявник не може виробити самостійно і які необхідно отримати у органів влади або акредитованих суб'єктів до виконання процедури	Немає	
4	Обов'язкові платежі	Ні	
5	Необов'язкові платежі	Ні	
6	Інші вимоги	Немає	
7	Обов'язкова періодичність повторення процедури	Немає	
8	Термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання державних функцій	Немає	
9	Способи подання документів та отримання результату	Немає	
10	Підстави для відмови	Немає	
11	Необхідність виконання процедур звітування після виконання процедури отримання (виконання вимог)	Ні	

ТАБЛИЦЯ №13.5 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ПРОЦЕДУРИ ВИДАЧІ (ВИКОНАННЯ ВИМОГ) РЕАЛІЗАЦІЇ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ ВІДПОВІДАЛЬНИХ ВИКОНАВЦІВ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
1	Результат	<ol style="list-style-type: none"> 1. Видача кваліфікаційного сертифіката інженера (техніка) з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна 2. Відмова у видачі кваліфікаційного сертифіката інженера (техніка) з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Закон №687-XIV від 20.05.1999 «Про архітектурну діяльність» (Частина 11 статті 17) 2. Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (Пункт 9)
2	Орган влади чи акредитований суб'єкт, що видає (засвідчує) результат процедури видачі або здійснює контроль і нагляд процедури дотримання вимог регулювання	<ol style="list-style-type: none"> 1. Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 2. Атестаційна архітектурно-будівельна комісія 	Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (Пункти 3, 4, 23)
3	Необхідні документи	Так	
3.1.	Перелік документів, що необхідно зібрати суб'єкту для виконання процедури	<ol style="list-style-type: none"> 1. Заява про проведення професійної атестації 2. Копія паспорту особи, що подає заяву 3. Реєстраційний номер облікової картки платника податків 4. Копія документа про освіту (засвідчена в установленому порядку) 5. Копія документа про трудову діяльність та стаж (засвідчена в установленому порядку) 6. Копія документа про підвищення кваліфікації протягом останніх п'яти років за відповідними програмами за напрямом професійної атестації (засвідчена в установленому порядку) 7. Стислий звіт про професійну діяльність та/або творчі досягнення 8. Інші документи, що підтверджують професійну спеціалізацію, рівень знань та кваліфікацію (за бажанням) 	
3.2.	Перелік таких необхідних документів, які заявник не може виробити самостійно і які необхідно отримати у органів влади або акредитованих суб'єктів до виконання процедури	Немає	
4	Обов'язкові платежі	Так	
4.1	Назва обов'язкового платежу 1	Плата за проведення іспиту	Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (Пункт 14)

№ з/п	Питання	Відповідь	Акт, що передбачає
4.1.1	Розмір обов'язкового платежу 1	1,0 мінімальної заробітної плати	Наказ Мінрегіон України №172 від 01.09.2011 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів» (Пункт 2)
4.1.2	Періодичність обов'язкового платежу 1	Разовий	
4.2	Назва обов'язкового платежу 2	Плата за видачу (обмін) кваліфікаційного сертифіката	Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (Пункт 14)
4.2.1	Розмір обов'язкового платежу 2	0,6 мінімальної заробітної плати	Наказ Мінрегіон України №172 від 01.09.2011 «Про затвердження Порядку внесення плати за проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, та її розмірів» (Пункт 2)
4.2.2	Періодичність обов'язкового платежу 2	Разовий	
5	Необов'язкові платежі	Ні	
6	Інші вимоги	Вища освіта за освітньо-кваліфікаційними рівнями спеціаліста, магістра за напрямом професійної атестації та стаж роботи за фахом не менш як три роки	
7	Обов'язкова періодичність повторення процедури	Немає	
8	Термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання державних функцій	1 місяць	
9	Способи подання документів та отримання результату	Немає	
10	Підстави для відмови	<ol style="list-style-type: none"> 1. Невідповідність заявника кваліфікаційним вимогам 2. Непідтвердження професійної спеціалізації, рівня знань та кваліфікації за результатами іспиту 3. Виявлення у поданих документах недостовірної інформації 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Закон №687-XIV від 20.05.1999 «Про архітектурну діяльність» (Частина 10 статті 17) 2. Постанова Кабінет Міністрів України №554 від 23.05.2011 «Деякі питання професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури» (Пункт 11)
11	Необхідність виконання процедур звітування після виконання процедури отримання (виконання вимог)	Ні	

ТАБЛИЦЯ № 14.1 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТА НЕРУХОМОГО МАЙНА» ТА ЙОГО ПРОЦЕДУРИ

№ з/п	Питання	Відповідь	Бал
Аналіз реалізації на предмет недружності для бізнесу			
1	1. Чи є інструмент (засіб) регулювання безумовним істотним обмеженням для бізнесу (заборонаю займатися певною діяльністю)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
2	1.1. Чи існують винятки з встановлених безумовних істотних обмежень? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	н/з	
3	1.2. Чи встановлений виключний перелік винятків з істотних обмежень? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	н/з	
4	2. Чи є інструмент (засіб) регулювання умовним істотним обмеженням для ведення бізнесу (можливості займатися діяльністю тільки за умови виконання низки вимог)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Так	1.00
5	2.1. Чи зазначений виключний перелік умов, виконання яких необхідне для отримання можливості для ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	Так	0.00
6	2.2. Чи достатньо чітко сформульовані умови (чи не допускають подвійного тлумачення), виконання яких необхідне для отримання можливості для ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	Так	0.00
Аналіз процедури на предмет недружності для бізнесу			
7	1. Чи передбачено щодо ринку необхідність / обов'язок бізнесу надавати державі (регулятору / інспектору) додаткову інформацію (крім стандартної податкової звітності)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
8	2. Чи передбачено щодо ринку можливість прийняття регулятором рішень, які можуть істотно вплинути на умови ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
9	3. Чи передбачено щодо процедури необхідність оплати на користь держави обов'язкових платежів (крім податків, прямо передбачених Податковим кодексом)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
10	4. Чи передбачено щодо ринку необхідність оплати на користь держави необов'язкових платежів (крім податків, прямо передбачених Податковим кодексом), відсутність оплати яких може ускладнити ведення бізнесу (окремого бізнес-процесу)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
Аналіз процедури на предмет ризиків корупції			
11	1. Чи має право особа, уповноважена на виконання функцій держави (делегованих функцій), відмовити бізнесу через невідповідність суб'єкту вимогам процедури? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Ні	0.00
12	1.1. Чи чітко визначені вимоги до суб'єкта звернення? Чи не допускають вони можливості подвійного трактування? (Якщо відповідь - 'Так', то -0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0,3 бал ризиків корупції.)	н/з	
13	1.2. Чи є вимоги до суб'єкта вичерпними? Чи заборонено службовцю вимагати від заявника будь-який інший документ / інформацію, крім тих, що прямо перераховані в регуляторних актах, що описують процедуру? (Якщо відповідь - 'Так', то -0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0,3 бал ризиків корупції.)	н/з	

№ з/п	Питання	Відповідь	Бал
Взаємодія з органами влади та уповноваженими особами			
14	2. Чи встановлює процедура обов'язкову взаємодію бізнесу з органами влади? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Ні	0.00
15	3. Чи встановлюється/передбачається обов'язок чи вимушеність бізнесу взаємодіяти з будь-яким іншим органом влади або іншим суб'єктом, крім того, до якого подаються документи? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Ні	0.00
16	3.1. Чи передбачено процедурою необхідність / обов'язок для бізнесу вдаватися до послуг третіх осіб (крім органів влади) для успішної взаємодії з державою? (Якщо відповідь - 'Так', то 0,3 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то -0,3 бал недружності до бізнесу.)	н/з	
17	3.2. Чи передбачає процедура одноосібне прийняття рішення щодо бізнесу особою, що виконує функції держави (делеговані функції)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то -0,3 бал ризиків корупції.)	н/з	
18	4. Чи передбачено для процедури вичерпний список варіантів для прийняття рішення особою, що виконує функції держави (делеговані функції)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Так	0.00
19	5. Чи чітко визначений термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання функцій держави (делегованих функцій)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
Порядок оскарження			
20	6. Чи передбачено вичерпний перелік підстав (умов) для відмови? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
21	7. Чи передбачений позасудовий адміністративний порядок оскарження? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
22	8. Чи встановлено обов'язок особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій), обґрунтовувати прийняте рішення письмово у разі відмови? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
23	8.1. Чи встановлено обов'язок особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій), обґрунтовувати прийняте рішення письмово у разі позитивного рішення? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	н/з	
24	9. Чи є публікація рішень обов'язковою для особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
25	10. Чи існує публічна база даних прийнятих рішень? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
26	11. Чи встановлюється/передбачається обов'язок бізнесу взаємодіяти з органом влади (особою, уповноваженою на виконання функцій держави (делегованих функцій)) більше, ніж два рази? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Так	1.00
Сума балів ризиків корупції		7	Високий корупційний ризик
Сума балів недружності до бізнесу		1	Регулювання дружнє для бізнесу

ТАБЛИЦЯ № 14.2 РЕЗУЛЬТАТИ АНАЛІЗУ ІНСТРУМЕНТУ (ЗАСОБУ) РЕГУЛЮВАННЯ «ПРОФЕСІЙНА АТЕСТАЦІЯ ВІДПОВІДАЛЬНИХ ВИКОНАВЦІВ РОБІТ З ТЕХНІЧНОЇ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА» ТА ЙОГО ПРОЦЕДУРИ

№ з/п	Питання	Відповідь	Бал
Аналіз реалізації на предмет недружності для бізнесу			
1	1. Чи є інструмент (засіб) регулювання безумовним істотним обмеженням для бізнесу (заборонаю займатися певною діяльністю)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
2	1.1. Чи існують винятки з встановлених безумовних істотних обмежень? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	н/з	
3	1.2. Чи встановлений виключний перелік винятків з істотних обмежень? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	н/з	
4	2. Чи є інструмент (засіб) регулювання умовним істотним обмеженням для ведення бізнесу (можливості займатися діяльністю тільки за умови виконання низки вимог)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Так	1.00
5	2.1. Чи зазначений виключний перелік умов, виконання яких необхідне для отримання можливості для ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	Так	0.00
6	2.2. Чи достатньо чітко сформульовані умови (чи не допускають подвійного тлумачення), виконання яких необхідне для отримання можливості для ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал недружності до бізнесу.)	Так	0.00
Аналіз процедури на предмет недружності для бізнесу			
7	1. Чи передбачено щодо ринку необхідність / обов'язок бізнесу надавати державі (регулятору / інспектору) додаткову інформацію (крім стандартної податкової звітності)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
8	2. Чи передбачено щодо ринку можливість прийняття регулятором рішень, які можуть істотно вплинути на умови ведення бізнесу? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Так	1.00
9	3. Чи передбачено щодо процедури необхідність оплати на користь держави обов'язкових платежів (крім податків, прямо передбачених Податковим кодексом)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Так	1.00
10	4. Чи передбачено щодо ринку необхідність оплати на користь держави необов'язкових платежів (крім податків, прямо передбачених Податковим кодексом), відсутність оплати яких може ускладнити ведення бізнесу (окремого бізнес-процесу)? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал недружності до бізнесу.)	Ні	0.00
Аналіз процедури на предмет ризиків корупції			
11	1. Чи має право особа, уповноважена на виконання функцій держави (делегованих функцій), відмовити бізнесу через невідповідність суб'єкту вимогам процедури? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Так	1.00
12	1.1. Чи чітко визначені вимоги до суб'єкта звернення? Чи не допускають вони можливості подвійного трактування? (Якщо відповідь - 'Так', то -0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0,3 бал ризиків корупції.)	Так	-0.30
13	1.2. Чи є вимоги до суб'єкта вичерпними? Чи заборонено службовцю вимагати від заявника будь-який інший документ / інформацію, крім тих, що прямо перераховані в регуляторних актах, що описують процедуру? (Якщо відповідь - 'Так', то -0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0,3 бал ризиків корупції.)	Так	-0.30

№ з/п	Питання	Відповідь	Бал
Взаємодія з органами влади та уповноваженими особами			
14	2. Чи встановлює процедура обов'язкову взаємодію бізнесу з органами влади? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Ні	0.00
15	3. Чи встановлюється/передбачається обов'язок чи вимушеність бізнесу взаємодіяти з будь-яким іншим органом влади або іншим суб'єктом, крім того, до якого подаються документи? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Так	1.00
16	3.1. Чи передбачено процедурою необхідність / обов'язок для бізнесу вдаватися до послуг третіх осіб (крім органів влади) для успішної взаємодії з державою? (Якщо відповідь - 'Так', то 0,3 бал недружності до бізнесу. Якщо відповідь - 'Ні', то -0,3 бал недружності до бізнесу.)	Так	0.30
17	3.2. Чи передбачає процедура одноосібне прийняття рішення щодо бізнесу особою, що виконує функції держави (делеговані функції)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0,3 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то -0,3 бал ризиків корупції.)	Ні	-0.30
18	4. Чи передбачено для процедури вичерпний список варіантів для прийняття рішення особою, що виконує функції держави (делеговані функції)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Так	0.00
19	5. Чи чітко визначений термін для прийняття рішення особою, уповноваженою на виконання функцій держави (делегованих функцій)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Так	0.00
Порядок оскарження			
20	6. Чи передбачено вичерпний перелік підстав (умов) для відмови? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Так	0.00
21	7. Чи передбачений позасудовий адміністративний порядок оскарження? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
22	8. Чи встановлено обов'язок особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій), обґрунтувати прийняте рішення письмово у разі відмови? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Так	0.00
23	8.1. Чи встановлено обов'язок особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій), обґрунтувати прийняте рішення письмово у разі позитивного рішення? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
24	9. Чи є публікація рішень обов'язковою для особи, уповноваженої на виконання функцій держави (делегованих функцій)? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
25	10. Чи існує публічна база даних прийнятих рішень? (Якщо відповідь - 'Так', то 0.00 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 1 бал ризиків корупції.)	Ні	1.00
26	11. Чи встановлюється/передбачається обов'язок бізнесу взаємодіяти з органом влади (особою, уповноваженою на виконання функцій держави (делегованих функцій)) більше, ніж два рази? (Якщо відповідь - 'Так', то 1 бал ризиків корупції. Якщо відповідь - 'Ні', то 0.00 бал ризиків корупції.)	Ні	0.00
Сума балів ризиків корупції		5.1	Низький корупційний ризик
Сума балів недружності до бізнесу		3.3	Регулювання дружнє для бізнесу

ТАБЛИЦЯ №15. ПЕРЕЛІК РІШЕНЬ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕГУЛЯТОРНОЇ ПОЛІТИКИ НА РИНКУ «ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА»

№ з/п	Інструмент регулювання	Бізнес-процес ринку	Ціль регулювання
1	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
2	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
3	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
4	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
5	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
6	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу
7	Професійна атестація відповідальних виконавців робіт з технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна	Укладання договорів на проведення Технічної інвентаризації	Сприяння підготовці і підвищенню кваліфікації кадрів в галузі містобудування, архітектури і будівництва
8	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
9	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
10	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
11	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
12	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
13	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Виконання робіт з Технічної інвентаризації	Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу
14	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Встановлення наявності збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
15	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Визначення фактичної площі та об'єму збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
16	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Огляд та опис наявних конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
17	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд

№ з/п	Інструмент регулювання	Бізнес-процес ринку	Ціль регулювання
18	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Визначення фізичного зносу конструктивних елементів збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
19	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Підготовка та передача замовнику матеріалів Технічної інвентаризації, техпаспорту	Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу
20	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання	Встановлення наявності змін у плануванні та складі збудованих (реконструйованих) будинків, господарських будівель та споруд
21	Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна	Передача матеріалів Технічної інвентаризації на зберігання	Визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану об'єкта нерухомого майна та/ або визначення змін зазначених характеристик за певний період часу

КЛАСИФІКАЦІЯ І КОДУВАННЯ МОЖЛИВИХ НЕДОЛІКІВ РЕГУЛЮВАННЯ

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-1-R-1-1	Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через допущені помилки при нормопроєктуванні	Виправити помилки нормопроєктування
PA-1-R-1-2	Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через відсутність необхідного фінансування	Передбачити фінансування (якщо витрати виправдовуються вигодами)
PA-1-R-1-3	Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження)	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-1-R-1-4	Проблема типу «А» різновид №1 причина №1-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення)	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-1-R-2-1	Проблема типу «А» різновид №1 причина №2-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраний інструмент регулювання є надмірно жорстким	Обрати більш м'який інструмент або повністю переглянути підходи (оскільки могли виникнути нові проблеми)
PA-1-R-2-2	Проблема типу «А» різновид №1 причина №2-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обрано надмірно м'який інструмент	Обрати більш жорсткий інструмент / посилювати параметри того, що застосовується
PA-1-R-2-3	Проблема типу «А» різновид №1 причина №2-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обрано інструмент, що не призначений для досягнення мети	Обрати інший інструмент регулювання
PA-1-R-2-4	Проблема типу «А» різновид №1 причина №2-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що обраних інструментів не достатньо для досягнення мети	Задіяти додаткові інструменти регулювання
PA-1-R-2-5	Проблема типу «А» різновид №1 причина №2-5	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що одночасно застосовані інструменти, що нейтралізують (заважають) позитивний вплив один одного	Прибрати найбільш контрверсійний/дорогий/тощо інструмент
PA-1-R-3-1	Проблема типу «А» різновид №1 причина №3-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що відпала актуальність проблеми або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою)	Відміна регулювання
PA-1-R-3-2	Проблема типу «А» різновид №1 причина №3-2	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що істотно змінився масштаб проблеми	Друга ітерація зі спробою вирішити проблему
PA-1-R-3-3	Проблема типу «А» різновид №1 причина №3-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-1-R-4-1	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-1	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через надмірну дискретність процедури застосування правильно обраного інструменту	Ліквідація/зменшення дискреції
PA-1-R-4-3	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-3	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу внаслідок чого мета не досягається	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-1-R-4-4	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-4	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб внаслідок чого мета не досягається	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-1-R-4-5	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-5	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає чітких строків/термінів внаслідок чого мета не досягається	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-1-R-4-6	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-6	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї внаслідок чого мета не досягається	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-1-R-4-7	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-7	Регулювання не досягає мети (проблема не вирішується) через те що процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень внаслідок чого мета не досягається	Передбачити право оскарження рішення
PA-1-R-4-8	Проблема типу «А» різновид №1 причина №4-8	Процедура поширюється тільки на одну (кілька) групу зацікавлених осіб, але не на всі необхідні	Переглянути процедури так, щоб вони поширювалися на весь перелік необхідних зацікавлених осіб
PA-2-R-1-1	Проблема типу «А» різновид №2 причина №1-1	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що обрано надмірно жорсткий/дорогий інструмент	Перехід на менш жорсткий/дорогий інструмент регулювання
PA-2-R-1-2	Проблема типу «А» різновид №2 причина №1-2	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що процедура застосування інструменту має вади	Виправлення вад процедури застосування, які роблять інструмент дорогим
PA-2-R-1-3	Проблема типу «А» різновид №2 причина №1-3	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для бізнесу через те що інструмент регулювання застосовується в фіскальних цілях (для наповнення бюджету)	Перегляд параметрів інструменту регулювання, щоб фінансові витрати суб'єктів були пов'язані виключно з витратами держави та/або з ціною явища, що регулюється, для суспільства
PA-2-R-2-1	Проблема типу «А» різновид №2 причина №2-1	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних інвестицій в інфраструктуру	Якщо інвестиції вже були здійснені та активи не можна продати або використати в інших цілях - нічого, якщо ще ні - перегляд параметрів або вибір іншого інструменту
PA-2-R-2-2	Проблема типу «А» різновид №2 причина №2-2	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних людських ресурсів	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-2-3	Проблема типу «А» різновид №2 причина №2-3	Регулювання досягає мети, але воно надто дороге для держави через те що його застосування потребує надмірних витрат часу	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-2-R-3-1	Проблема типу «А» різновид №2 причина №3-1	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що його були допущені помилки при нормопроектванні	Виправлення помилок нормопроектвання
PA-2-R-3-3	Проблема типу «А» різновид №2 причина №3-3	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що не було здійснено необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження)	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-2-R-3-4	Проблема типу «А» різновид №2 причина №3-4	Регулювання досягає мети, але його застосування надто дороге через те що не було здійснено необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення)	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-2-R-4-1	Проблема типу «А» різновид №2 причина №4-1	Регулювання досягає мети, але проблема перестала бути актуальною або істотно змінилось її значення (стала значно більш або менш важливою), а тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-4-2	Проблема типу «А» різновид №2 причина №4-2	Регулювання досягає мети, але істотно змінився масштаб проблеми, тому витрати на досягнення мети перестали бути виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-4-3	Проблема типу «А» різновид №2 причина №4-3	Регулювання досягає мети, але з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та роблять витрати на регулювання не виправданими	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-2-R-5-1	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-1	Регулювання досягає мети, але процедура містить надмірну дискрецію, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Зменшити/прибрати дискрецію
PA-2-R-5-3	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-3	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-2-R-5-4	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-4	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-2-R-5-5	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-5	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-2-R-5-6	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-6	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-2-R-5-7	Проблема типу «А» різновид №2 причина №5-7	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень, що призводить до надмірних витрат для досягнення мети	Передбачити право оскарження рішення

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-3-R-1-1	Проблема типу «А» різновид №3 причина №1-1	Регулювання досягає мети, але призводить до збільшення тіньової частини економіки	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-2	Проблема типу «А» різновид №3 причина №1-2	Регулювання досягає мети, але призводить до зменшення бізнес-активності на ринку (зменшення ринку)	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-3	Проблема типу «А» різновид №3 причина №1-3	Регулювання досягає мети, але призводить до зменшення рівня конкуренції/до монополізації ринку	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-4	Проблема типу «А» різновид №3 причина №1-4	Регулювання досягає мети, але призводить до істотного дисбалансу інтересів на ринку	Пом'якшення параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-1-5	Проблема типу «А» різновид №3 причина №1-5	Регулювання досягає мети, але призводить до створення окремого ринку корупційних послуг	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-1	Проблема типу «А» різновид №3 причина №2-1	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі верифікації	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-2	Проблема типу «А» різновид №3 причина №2-2	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системам моніторингу, контролю та нагляду	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-3	Проблема типу «А» різновид №3 причина №2-3	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі захисту права власності (в тому числі арбітражів)	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-2-4	Проблема типу «А» різновид №3 причина №2-4	Регулювання досягає мети, але його застосування регулювання завдає шкоду системі притягнення до карної відповідальності	Перегляд параметрів інструменту регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-3-1	Проблема типу «А» різновид №3 причина №3-1	Регулювання досягає мети, але через помилки при нормопроєктуванні призводить до завдання істотної шкоди	Виправлення помилок нормопроєктування
PA-3-R-3-2	Проблема типу «А» різновид №3 причина №3-2	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідного фінансування призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити необхідне фінансування або обрати інший інструмент регулювання
PA-3-R-3-3	Проблема типу «А» різновид №3 причина №3-3	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідних адміністративних заходів (не створено орган, не передано функції/повноваження) призводить до завдання істотної шкоди	Здійснення необхідних адміністративних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-3-R-3-4	Проблема типу «А» різновид №3 причина №3-4	Регулювання досягає мети, але через відсутність необхідних організаційних заходів (не вжито запланованих заходів, не проведено необхідне інформаційне, організаційне або методологічне забезпечення) призводить до завдання істотної шкоди	Здійснення необхідних організаційних заходів або, якщо це потребує занадто багато часу, вибір іншого інструменту регулювання
PA-3-R-4-1	Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-1	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання відпала актуальність проблеми	Відміна регулювання

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-3-R-4-2	Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-2	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінився масштаб проблеми	Відміна регулювання або вибір іншого інструменту
PA-3-R-4-3	Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-3	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання істотно змінилося значення проблеми (стала значно більш або менш важливою)	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту
PA-3-R-4-4	Проблема типу «А» різновид №3 причина №4-4	Регулювання досягає мети, але в процесі прийняття та застосування інструменту регулювання з'явилися додаткові фактори, що істотно впливають на проблему та не усуваються застосованим інструментом регулювання	Зміна параметрів регулювання, вибір нового або додаткового інструменту, що буде приймати до уваги додаткові фактори
PA-3-R-5-1	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-1	Регулювання досягає мети, але процедура застосування правильно обраного інструменту містить надмірну дискрецію, що призводить до виникнення корупції чи несправедливого застосування інструменту по відношенню до окремої групи зацікавлених осіб	Зменшити/прибрати дискрецію
PA-3-R-5-3	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-3	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання рішення колегіального органу, що призводить до завдання істотної шкоди	Виключення рішення колегіального органу з процедури (або суттєвий перегляд принципів його роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-3-R-5-4	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-4	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає необхідність отримання проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб	Виключення проміжних рішень/висновків/експертиз третіх осіб з процедури (або суттєвий перегляд принципів їх роботи в рамках більш широкої реформи)
PA-3-R-5-5	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-5	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає чітких строків/термінів, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити чіткі строки/терміни
PA-3-R-5-6	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-6	Регулювання досягає мети, але процедура передбачає права присутності особи при ухваленні рішення щодо неї, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити в процедурі право присутності особи при ухваленні рішення щодо неї
PA-3-R-5-7	Проблема типу «А» різновид №3 причина №5-7	Регулювання досягає мети, але процедура не передбачає права на адміністративне оскарження рішень, що призводить до завдання істотної шкоди	Передбачити право оскарження рішення
PA-4-R-1-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №1-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо регулювання запроваджувалось не для вирішення конкретної проблеми	Відміна регулювання
PA-4-R-1-2	Проблема типу «А» різновид №4 причина №1-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання описана занадто абстрактно	Відміна регулювання
PA-4-R-2-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №2-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання хоч і описана достатньо, щоб її зрозуміти, проте оцінити її можна лише за абстрактними показниками	Відміна регулювання

Код причини виникнення недоліку	Розширений код причини виникнення недоліку	Причина виникнення недоліку	Рекомендовані кроки
PA-4-R-2-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №2-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо проблема для якої запроваджувалось регулювання хоч і описана достатньо, щоб її зрозуміти, проте оцінити її можливо лише шляхом опитування суб'єктивної думки	Відміна регулювання
PA-4-R-3-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №3-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо в державі відсутня необхідна для оцінки проблеми (яку теоретично можна оцінити) інфраструктура	Створення необхідної інфраструктури (якщо проблема настільки вагома та довгострокова, що потенційні вигоди перевищують витрати)
PA-4-R-3-2	Проблема типу «А» різновид №4 причина №3-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо в державі відсутня необхідна для оцінки проблеми (яку теоретично можна оцінити) система збору та аналізу даних	Створення необхідної системи (якщо проблема настільки вагома та довгострокова, що потенційні вигоди перевищують витрати)
PA-4-R-4-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №4-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо існуюча для оцінки проблеми інфраструктура не працює (не дає адекватної інформації)	Удосконалення інфраструктури збору інформації
PA-4-R-4-2	Проблема типу «А» різновид №4 причина №4-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети бо існуюча система збору та аналізу даних не працює (не дає адекватної інформації)	Удосконалення систему збору інформації
PA-4-R-5-1	Проблема типу «А» різновид №4 причина №5-1	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна через обмежений режим використання	Забезпечення доступу до інформації, як мінімум у обсязі та для суб'єктів, яким вона потрібна для аналізу (передбачивши інструменти захисту такої інформації)
PA-4-R-5-2	Проблема типу «А» різновид №4 причина №5-2	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна в адекватному для аналізу форматі	Приведення формату до адекватного або за можливості повторний збір даних
PA-4-R-5-3	Проблема типу «А» різновид №4 причина №5-3	Неможливо визначити, чи досягає регулювання мети, хоч необхідна інформація існує, але не доступна через інші причини	Забезпечення доступу до інформації або за можливості повторний збір даних

