

УДК 69.057.7:658.5.011

*Ярова Л.В., к.т.н.; Грін О.О., к.т.н.; Івко А.В., ЗНТУ, м. Запоріжжя***АНАЛІЗ ОСОБЛИВОСТЕЙ ВВЕДЕННЯ В ЕКСПЛУАТАЦІЮ ЗАКІНЧЕНИХ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ****АНОТАЦІЯ**

Проаналізована існуюча система введення в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва в залежності від складності будівництва та форми власності, проаналізовані її переваги та недоліки. Проведено детальний аналіз основних існуючих державних законодавчих актів щодо введення в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва. Запропоновані шляхи адаптування законодавчих актів враховуючи будівництво без дозвільних документів.

Ключові слова: об'єкт будівництва, експлуатація, декларація, проект будівництва, будівельний паспорт, державна комісія, робоча комісія.

**Постановка проблеми у загальному вигляді.**

Введення в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва в Україні полягає у підтвердженні державними приймальними комісіями готовності до експлуатації об'єктів нового будівництва, реконструкцій, реставрацій, капітального ремонту будівель і споруд як житлово-громадського, так і виробничого призначення, інженерних мереж та споруд, транспортних магістралей, окремих черг пускових комплексів (далі — закінчені будівництвом об'єкти), їх інженерно-технічного оснащення відповідно до затверджені в установленому порядку проектної документації, нормативних вимог, вихідних даних на проектування.

**Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Особливості підтвердження готовності до експлуатації об'єктів із специфічними умовами експлуатації визначаються відповідними міністерствами, іншими центральними органами виконавчої влади за погодженням з Мінрегіонбуду України [1,2].

**Формулювання мети статті.** Метою дослідження є аналіз особливостей введення в експлуатацію закінчених об'єктів будівництва в Україні.

**Основний матеріал.** Об'єкти виробничого призначення з кількістю робочих місць понад 50 або вартістю понад 5 мільйонів гривень, а також

об'єкти житлово-громадського призначення III, IV і V категорій складності до пред'явлення їх державним приймальним комісіям попередньо приймаються робочими комісіями [3].

Для подання закінченого об'єкта будівництва державній приймальній комісії замовником утворюється робоча комісія. Робоча комісія створюється не пізніше ніж у п'ятиденний строк після отримання замовником письмового повідомлення від генерального підрядника про закінчення об'єкта будівництва з проханням створити робочу комісію.

До складу робочої комісії включаються представники генерального підрядника, субпідрядної організації, генерального проектувальника (автор проекту), експлуатаційної організації, інспекції державного архітектурно-будівельного контролю, органів державного санітарно-епідеміологічного нагляду, державного пожежного нагляду, промислової безпеки, охорони праці, державного енергетичного нагляду, охорони навколишнього середовища, державної інспекції з енергозбереження та інших органів, що здійснюють державний нагляд відповідно до призначення об'єкта.

Головою робочої комісії призначається представник замовника.

Генеральний підрядник надає робочій комісії:

- перелік організацій, які брали участь у виконанні будівельно-монтажних робіт, із зазначенням видів виконуваних ними робіт, прізвищ та ініціалів відповідальних інженерно-технічних працівників;

- комплект виробничої документації на виконані будівельно-монтажні роботи згідно з переліком, визначеним нормативними документами, та виконавчу документацію;

- документи, що свідчать про відповідність нормативним вимогам використаних матеріалів, конструкцій, виробів та обладнання.

Робоча комісія повинна перевірити відповідність:

- архітектурних і конструктивних рішень закінченого об'єкта будівництва затвердженому проекту, санітарним, протипожежним, радіаційним та екологічним вимогам і нормам, а також вимогам з охорони праці, промислової безпеки, нормативам щодо технічного стану електричних, теплових установок і мереж та енергозбереження;

- виконаних будівельно-монтажних робіт вимогам нормативної документації;

- результатів проведених індивідуальних і комплексних випробувань устаткування нормативним показникам;
- виробничої документації нормативним вимогам.

На підставі проведеної перевірки, робоча комісія визначає готовність закінченого об'єкта будівництва до пред'явлення державній приймальній комісії.

Результати перевірки робочою комісією готовності закінченого об'єкта будівництва для пред'явлення державній приймальній комісії оформляються актами, форми яких затверджуються Міністерством будівництва та житлово-комунального господарства.

Акти робочої комісії оформляються генеральним підрядником, підписуються головою та членами робочої комісії і передаються державній приймальній комісії.

У разі виявлення на об'єкті будівництва недоліків, вони повинні бути усунуті в строки, визначені робочою комісією.

Після усунення недоліків та підписання робочою комісією відповідного акту, закінчений об'єкт передається генеральним підрядником замовнику під охорону і зберігання.

**ПОРЯДОК** прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 461 (з подальшими змінами) [2].

Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I-III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією та її територіальними органами (далі – Інспекція) поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації (далі – декларація).

У разі прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків I та II категорії складності, побудованих без наявності дозволу на виконання будівельних робіт до 31 грудня 2009 р., особливості реєстрації декларації та її форма визначаються Міністерством будівництва та житлово-комунального господарства.

Прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до IV і V категорії складності, здійснюється на підставі акту готовності об'єкта до експлуатації шляхом видачі Інспекцією сертифіката.

Особливості прийняття в експлуатацію об'єктів, що розташовані на території іноземних держав і є власністю України, визначаються МЗС за погодженням з Міністерством будівництва та житлово-комунального господарства відповідно до вимог законодавства щодо місцезнаходження об'єкта будівництва.

Прийняття в експлуатацію об'єктів, що розташовані на території України і є власністю іноземних держав, міжнародних організацій, іноземних юридичних і фізичних осіб, здійснюється відповідно до діючого законодавства України.

У разі прийняття об'єкта в експлуатацію в I або IV кварталі строки виконання окремих видів робіт з оздоблення фасадів та благоустрою території можуть бути перенесені, але тільки у зв'язку з несприятливими погодними умовами. Перелік таких робіт і строки їх виконання визначаються замовником, про що робиться відповідний запис в декларації або в акті готовності об'єкта до експлуатації.

Якщо проектною документацією визначено пусковий комплекс (чергу), він може бути прийнятий в експлуатацію окремо від об'єкта. При цьому пусковий комплекс (черга) повинен відповідати вимогам щодо його безпечної експлуатації.

У разі потреби замовник може до прийняття об'єкта в експлуатацію вносити погоджені з автором проекту будівництва пропозиції щодо зміни складу пускового комплексу. При цьому із складу пускового комплексу не повинні виключатися будівлі та споруди санітарно-побутового призначення, а також ті, що призначені для створення безпечних умов життєдіяльності.

Якщо згідно з будівельним паспортом передбачено будівництво декількох об'єктів, кожен з них може бути прийнятий в експлуатацію окремо (згідно з Постановою КМ № 461 від 13 квітня 2011р. зі змінами)[4].

Житлові будинки, побудовані за кошти юридичних і фізичних осіб, можуть прийматися в експлуатацію без виконання внутрішніх опоряджувальних робіт у квартирах та вбудовано-прибудованих приміщеннях, які не впливають на експлуатацію будинків, якщо це обумовлено договором про будівництво, за умови відповідності їх санітарним, протипожежним і технічним вимогам.

Перелік внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, визначається Міністерством будівництва та житлово-комунального господарства.

Житлові будинки, в яких є побудовані за кошти державного та місцевих бюджетів квартири, що призначені, зокрема, для соціально незахищених верств населення (інвалідів, учасників Великої Вітчизняної війни, багатодітних сімей, громадян, що постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи, тощо), приймаються в експлуатацію за умови виконання у повному обсязі внутрішніх опоряджувальних робіт в таких квартирах.

На об'єкті повинні бути виконані всі роботи передбачені проектною документацією згідно із державними будівельними нормами, стандартами і правилами, а також змонтоване і випробуване обладнання.

На об'єкті виробничого призначення, на якому встановлено технологічне обладнання, повинні бути проведені пусконаладжувальні роботи згідно з технологічним регламентом, передбаченим проектом будівництва, створено безпечні умови для роботи виробничого персоналу та перебування людей відповідно до вимог нормативно-правових актів з охорони праці та промислової безпеки, пожежної та техногенної безпеки, екологічних і санітарних норм.

Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката.

Експлуатація об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється.

Зареєстрована декларація або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів — води, газу, тепла, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

Замовник зобов'язаний протягом семи календарних днів з дня прийняття в експлуатацію об'єкта:

– подати копію декларації або сертифіката місцевому органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням об'єкта для подання такими органами інформації про прийнятий в експлуатацію об'єкт до органу державної статистики за формами, передбаченими

звітно-статистичною документацією;

– проінформувати державні органи у сфері пожежної та техногенної безпеки про введення в експлуатацію об'єкта.

Відомості щодо зареєстрованих декларацій та виданих сертифікатів вносяться до єдиного реєстру отриманих повідомлень про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про початок виконання підготовчих і будівельних робіт, виданих дозволів на виконання будівельних робіт, зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та виданих сертифікатів, відмов у реєстрації таких декларацій та у видачі таких дозволів і сертифікатів.

**Висновки.** Існуючий в Україні порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів можна визнати задовільним в питаннях регулювання процедур отримання дозвільних документів на експлуатацію нового будівництва. Документ чітко роз'яснює різницю процедур введення в експлуатацію різних по складності будівництва об'єктів. Регулює обов'язки та відповідальність державних та приватних забудовників. Проте залишаються не відрегульованими питання введення в експлуатацію об'єктів побудованих без отримання дозвільних документів, або відсутності повного пакету необхідної проектно-документації.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Доненко В.И. Подготовка и планирование технологии, организации и управления строительного производства согласно ДБН А.3.1-5-2009 / В.И. Доненко, Е.Ю. Антипенко, Л.В. Яровая и др. // *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. — Дніпропетровськ: ПДАБтаА, 2010. — №9. — С. 51-58.
2. Постанова КМУ від 13 квітня 2011р. № 461 зі змінами. *Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів*. Київ. // *Офіційний вісник України*. — 2011. — № 32. — С. 267.
3. Ярова Л.В. Разработка модели оценки и ранжирования основных экономико-финансовых параметров строительного проекта / Л.В. Ярова // *Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин*. — Київ: КНУБА, 2011. — Вип. 24- С. 89-97.

4. Закон України. "Про регулювання містобудівної діяльності". – Київ: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011. – № 34. – с.343.

#### АННОТАЦИЯ

Проанализирована существующая система ввода в эксплуатацию законченных объектов строительства в зависимости от сложности строительства и формы собственности, проанализированы ее преимущества и недостатки. Проведен детальный анализ основных существующих государственных законодательных актов о введении в эксплуатацию законченных объектов строительства. Предложены пути адаптации законодательных актов учитывающая строительство без разрешительных документов.

Ключевые слова: объект строительства, эксплуатация, декларация, проект строительства, строительный паспорт, государственная комиссия, рабочая комиссия.

#### ANNOTATION

Analyzed the existing system of commissioning completed construction projects, depending on the complexity of building and type ownership, analyzed the advantages and disadvantages. A detailed analysis of the main existing state legislative acts on the legalization of the completed construction projects. The ways of adapting legislation taking into account the construction without permits. Describes the principles of working commissions, its members, a list of the issues, rules for the acts of work performed. Analyzes of documents from the general contractor for the certification of its building object for further exploitation. Described feature of the work of foreign developers. Feature of commissioning foreign developers was described. Analyzed the procedure of commissioning of buildings, depending on the time of year. Described the difference between legalization documents: declaration and certificate of commissioning.

Keywords: facility construction, operation, declaration, construction project, building passport, state commission working commission.

УДК 69.003.658

Нестеренко І.С., к.т.н., доц., КНУБА, м. Київ

#### ВИДИ ОЦІНКИ ВАРТОСТІ НЕРУХОМОСТІ

##### АНОТАЦІЯ

Розглянуто основні види вартості: ринкова вартість, вартість на відкритому ринку, вартість при існуючому використанні, розрахункова вартість реалізації, розрахункова вартість заміщення, вартість оренди на відкритому ринку, розрахункова майбутня вартість оренди, утилізаційна вартість, вартість для страхування, вартість для оподаткування, інвестиційна вартість, які використовуються при оцінці нерухомості, їх сутність та визначення області застосування й обмежень.

Ключові слова: вартість, ринок, ринкова вартість, спеціальна вартість, вартість реалізації, залишкова вартість, інвестиційна вартість.

**Вступ.** Кожний із видів вартості нерухомості призводить до одержання певних цінових характеристик об'єкта, та перетворює оцінку з бухгалтерського завдання в аналітичне. Порівняльний аналіз дає змогу зважити переваги і недоліки кожного із використовуваних підходів і встановити остаточну ринкову ціну.

**Аналіз досліджень і публікацій.** Вартість нерухомості не є величиною постійною, а змінюється в часі в залежності від багатьох чинників таких, як кон'юнктура ринку, інфляційні процеси, зміни у митному та податковому законодавстві тощо, а також з урахуванням її реального фізичного і морального зносу. Таким чином, виникає необхідність проведення експертної оцінки нерухомості при використанні методів оцінки вартості [1-6].

**Постановка завдання.** Проаналізувати різні види оцінки вартості нерухомості з урахуванням різних факторів, що на неї впливають та визначити область застосування й обмежень.

**Основна частина.** На сучасному ринку нерухомості існує багато видів вартості, що відповідають конкретним ситуаціям і задачам суб'єктів ринкових відносин. Однією з основних ланок практичної роботи оцінювачів, узгодженої і тісно пов'язаної фаховими стандартами з нормами бухгалтерського обліку, аудиту і фінансової діяльності, є правильний вибір конкретної ситуації виду обумовленої вартості.