



КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 29 квітня 2025 р. № 489

Київ

Про затвердження Порядку обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та типової форми акта обстеження нерухомого майна

Відповідно до частини восьмої статті 4² Закону України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб” Кабінет Міністрів України **постановляє**:

1. Затвердити такі, що додаються:

Порядок обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб;

типову форму акта обстеження об'єктів нерухомого майна.

2. Обласним, Київській міській державним адміністраціям (військовим адміністраціям) протягом місяця з дня набрання чинності цією постановою забезпечити передачу відповідним координаційним комісіям з обліку об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при обласних, Київській міській державних адміністраціях (військових адміністраціях), утвореним відповідно до частини шостої статті 4² Закону України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб”, відомостей про об'єкти нерухомого майна державної та комунальної власності, що можуть бути використані для проживання внутрішньо переміщених осіб, отриманих відповідно до пунктів 3 і 4 розділу II “Прикінцеві положення” Закону України від 20 листопада 2024 р. № 4080-ІХ “Про внесення змін до деяких законів України щодо додаткових заходів, пов'язаних із забезпеченням внутрішньо переміщених осіб житлом”.



Прем'єр-міністр України

Д. ШМИГАЛЬ

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 29 квітня 2025 р. № 489

ПОРЯДОК
обстеження об'єктів нерухомого майна для
проживання внутрішньо переміщених осіб

1. Цей Порядок визначає процедуру проведення обстеження об'єктів нерухомого майна з метою встановлення факту використання об'єкта нерухомого майна та/або можливості використання чи реконструкції, переобладнання такого об'єкта для проживання внутрішньо переміщених осіб (далі — обстеження об'єктів нерухомого майна) відповідно до статті 4² Закону України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб”.

2. Обстеженню відповідно до вимог цього Порядку підлягають об'єкти державної, комунальної та приватної (за згодою власників) форми власності, які використовуються або можуть бути використані чи реконструйовані, переобладнані для проживання внутрішньо переміщених осіб, а саме: земельні ділянки, житлові будинки, будівлі, споруди (їх окремі частини), квартири, житлові та нежитлові приміщення, інші об'єкти нерухомого майна.

3. Обстеження об'єктів нерухомого майна забезпечується комісіями з обстеження об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при районних, районних у м. Києві держадміністраціях (військових адміністраціях) (далі — комісії з обстеження) за місцезнаходженням таких об'єктів з метою встановлення факту використання об'єкта нерухомого майна та/або можливості використання чи реконструкції, переобладнання такого об'єкта для проживання внутрішньо переміщених осіб, у тому числі його відповідності вимогам, встановленим пунктом 8 Порядку функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2023 р. № 930 “Деякі питання функціонування місць тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2023 р., № 85, ст. 4910).

4. Під час обстеження комісія з обстеження може використовувати наявну у власника об'єкта (за згодою), зокрема територіальній громаді (утворених нею органів місцевого самоврядування), суб'єкта управління об'єктами державної власності), технічну та іншу документацію, в тому числі дані бухгалтерського обліку, щодо об'єкта нерухомого майна.

Під час обстеження можуть бути враховані результати попередніх обстежень, проведених відповідно до вимог Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого

постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (Офіційний вісник України, 2017 р., № 33, ст. 1045), а також оглядів житлових будинків, проведених відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу від 17 травня 2005 р. № 76, якщо строк їх проведення не перевищує останніх п'яти років, що передують дню прийняття координаційною комісією з обліку об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб при обласних, Київській міській держадміністраціях (військових адміністраціях) (далі — координаційні комісії) рішення про проведення обстеження відповідних об'єктів нерухомого майна.

5. Не допускається проведення обстеження об'єкта нерухомого майна виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями тощо без здійснення візуального обстеження з безпосереднім виходом за їх місцезнаходженням.

6. Результати обстеження відображаються в акті обстеження об'єктів нерухомого майна (далі — акт обстеження).

Узагальнюючий висновок акта обстеження повинен містити висновок про можливість/неможливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб (можливість/неможливість використання земельної ділянки для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та/або розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб) або можливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб за умови проведення його реконструкції, переобладнання (необхідність вчинення дій для можливості використання земельної ділянки для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та/або розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб (зміна цільового призначення земель, демонтаж наявних об'єктів та споруд, плодово-ягідних та інших багаторічних насаджень), або доцільність проведення додаткового обстеження об'єктів нерухомого майна відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257.

Матеріали фото-, відеофіксації, креслення, інша документація (виписки з документів), відомості з якої внесено до акта обстеження, долучаються до акта обстеження як його невід'ємна частина.

Акт обстеження затверджується головою комісії з обстеження та підписується її членами і залученими відповідно до пунктів 8 і 11 цього Порядку особами.

7. Обстеження об'єктів нерухомого майна здійснюється з урахуванням черговості і строків, визначених рішенням координаційної комісії, але не пізніше ніж протягом трьох місяців з дня отримання відповідного рішення.

Акт обстеження з копіями відповідних підтвердних документів, дані з яких внесено до акта обстеження, передається на розгляд відповідної координаційної комісії в паперовій або електронній формі протягом 10 робочих днів з дня його підписання.

8. Для обстеження житлових будинків, будівель, споруд (їх окремих частин), інших об'єктів нерухомого майна до роботи комісій з обстеження залучаються представники територіального органу державного нагляду (контролю) у сфері пожежної та техногенної безпеки, територіальних органів державного нагляду (контролю) у сфері санітарного законодавства, санітарного та епідемічного благополуччя населення, уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради (у випадках, визначених частиною другою статті 13 Закону України "Про архітектурну діяльність", — уповноваженого органу містобудування та архітектури місцевої держадміністрації), а також у разі потреби фахівці, що мають відповідну кваліфікацію, а саме: виконавці окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та мають кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт з обстеження об'єктів будівництва з різними класами наслідків (відповідальності), що визначені кваліфікаційними вимогами, або підприємства, установа та організації, у складі яких є такі виконавці.

9. Обстеження житлових будинків, будівель, споруд (їх окремих частин), інших об'єктів нерухомого майна здійснюється за такими етапами:

збирання первинної інформації щодо об'єкта (наявної проектної та технічної документації, в тому числі виконавчої документації, матеріалів інженерних вишукувань, матеріалів технічної інвентаризації (інвентаризаційних справ, технічних паспортів), результатів попередніх обстежень, іншої експлуатаційної документації), правового статусу;

обстеження стану об'єкта за місцезнаходженням;

складення акта обстеження.

10. Обстеження стану житлових будинків, будівель, споруд (їх окремих частин), інших об'єктів нерухомого майна за місцезнаходженням здійснюється за зовнішніми ознаками шляхом суцільного візуального обстеження стану об'єкта.

У разі коли під час обстеження виявлено дефекти і пошкодження, що можуть знижувати міцність, стійкість і жорсткість будівельних конструкцій та експлуатаційні показники елементів інженерних мереж і систем об'єкта, в акті обстеження зазначається доцільність проведення додаткового обстеження об'єкта нерухомого майна відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257.

11. Обстеження земельних ділянок здійснюється з метою обліку земельних ділянок, що використовуються або можуть бути використані для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та/або розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також встановлення їх розташування, меж, розмірів, правового статусу, опису фактичного стану використання/невикористання земельних ділянок.

Для здійснення обстеження земельних ділянок до роботи комісій з обстеження залучаються представники уповноваженого органу сільської, селищної, міської ради (у випадках, визначених законодавством, — уповноваженого органу місцевої держадміністрації) у сфері земельних відносин, а також у разі потреби для виконання робіт із землеустрою та/або топографо-геодезичних робіт — представники суб'єктів господарювання, які відповідно до закону можуть виконувати такі роботи.

12. Обстеження земельних ділянок здійснюється за такими етапами:

збирання первинної інформації щодо земельної ділянки (відомості з Державного земельного кадастру у формі витягу з Кадастру про земельну ділянку; документація із землеустрою, включена до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель (за наявності); містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку; відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку; дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки тощо);

обстеження стану земельної ділянки за місцезнаходженням;

складення акта обстеження.

13. Обстеження стану земельної ділянки за місцезнаходженням передбачає:

опис фактичного стану використання земельної ділянки або її невикористання;

з'ясування відповідності фактичних (у натурі (на місцевості) меж земельної ділянки відомостям Державного земельного кадастру, матеріалам Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель (за потреби).

14. Обстеження квартир, житлових та нежитлових приміщень здійснюється з метою ведення обліку квартир, житлових та нежитлових приміщень, що використовуються або можуть бути використані, реконструйовані, переобладнані для забезпечення проживання внутрішньо переміщених осіб.

15. Обстеження квартир, житлових та нежитлових приміщень здійснюється за такими етапами:

збирання первинної інформації щодо об'єкта (відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; копії документів, які посвідчують право власності або користування відповідним об'єктом нерухомого майна (квартири); дані про оціночну вартість об'єкта нерухомого майна (квартири); дані про осіб, що проживають у квартирі, та правові підстави для проживання тощо);

обстеження стану об'єкта за місцезнаходженням;

складення акта обстеження.

16. Обстеження стану квартир, житлових та нежитлових приміщень за місцезнаходженням передбачає огляд:

стану штукатурення внутрішніх поверхонь стін і стель вбудовано-прибудованих приміщень та опорядження і покривання стін, перегородок та стель житлових приміщень, коридорів у квартирах, кухонь, ванних кімнат та туалетів, інших підсобних приміщень, а також вбудовано-прибудованих приміщень клейовими та іншими видами фарб, шпалерами, декоративними плитами, панелями, іншими оздоблювальними матеріалами та виробами;

стану вікон, входних дверей, внутрішніх дверних полотен, елементів вбудованих шаф та антресолей у квартирах та вбудовано-прибудованих приміщеннях;

влаштування внутрішніх систем електрообладнання, водопостачання та опалення, установлення лічильників холодної та гарячої води, електроенергії, газу (у разі газозабезпечення житла) та тепла (у разі централізованого опалення з використанням внутрішньобудинкових систем теплопостачання та у разі, коли проектом передбачена можливість його установлення);

установлення сантехнічного обладнання та приладів (мийка, умивальник, унітаз, ванна (душова кабіна), сантехнічної арматури (водорозбірні крани, змішувачі), запірних кранів на відгалуженнях від стояків у місцях підключення зазначених приладів;

наявності меблів та обладнання.

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 29 квітня 2025 р. № 489

ЗАТВЕРДЖЕНО
Голова комісії з обстеження об'єктів
нерухомого майна для проживання
внутрішньо переміщених осіб

(найменування райдержадміністрації
(військової адміністрації))

від ____ ____ 20__ р. № ____

(підпис)

(ініціали та прізвище)

АКТ
обстеження об'єктів нерухомого майна

(найменування адміністративно-територіальної одиниці) ____ 20__ р.

Об'єкти нерухомого майна (житлові будинки, будівлі,
споруди (їх окремі частини), житлові та нежитлові
приміщення, інші об'єкти нерухомого майна)

Відомості про власника об'єкта, зокрема територіальну громаду
(утворені нею органи місцевого самоврядування), суб'єкта управління
об'єктами державної власності:

для фізичної особи — прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності),
реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за
наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які
через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття
реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно
повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в
паспорті громадянина України) _____

для юридичної особи — найменування, код згідно з ЄДРПОУ _____

Загальні відомості про об'єкт:

місцезнаходження об'єкта (село, селище, місто, район, область, інші реквізити адреси (за наявності) _____

призначення (згідно з проектною документацією на будівництво об'єкта/станом на час проведення обстеження) _____

найменування підприємства (комплексу), до складу якого входить об'єкт (за потреби) _____

код об'єкта згідно з Національним класифікатором НК 018:2023 "Класифікатор будівель і споруд" (НК 018:2023) _____

клас наслідків (відповідальності) згідно з проектною документацією (за наявності) _____

форма власності (за наявності відомостей) _____

дані про віднесення об'єкта до пам'яток культурної спадщини, зона регулювання забудови та історичного ареалу _____

Основні технічні показники об'єкта*

Найменування показника	Значення показника
1. Поверховість	
2. Площа, кв. метрів:	
загальна	
квартир (житлових номерів)	
приміщень загального користування	
нежитлових (офісних) приміщень	
приміщень, що не використовуються	
за призначенням, для проживання	
внутрішньо переміщених осіб	
приміщень, що використовуються для	
проживання внутрішньо переміщених осіб	
приміщень, що можуть бути використані для	
проживання внутрішньо переміщених осіб	
(вільна площа)	
3. Кількість осіб, які проживають у приміщеннях, та кількість вільних місць для проживання (у разі, коли об'єкт	

Найменування показника	Значення показника
використовується для проживання внутрішньо переміщених осіб)	
4. Інший (за наявності/потреби)	
Основні технічні показники об'єкта**	
Найменування показника	Значення показника
1. Поверховість	
2. Площа, кв. метрів:	
загальна	
приміщень основного призначення	
офісних (адміністративних) приміщень	
приміщень для громадського харчування	
торговельних приміщень	
інших приміщень	
приміщень, що не використовуються за призначенням, для проживання внутрішньо переміщених осіб	
приміщень, що використовуються для проживання внутрішньо переміщених осіб	
приміщень, що можуть бути використані для проживання внутрішньо переміщених осіб (вільна площа)	
3. Кількість осіб, які проживають у приміщеннях, та кількість вільних місць для проживання (у разі, коли об'єкт використовується для проживання внутрішньо переміщених осіб)	
4. Інший (за наявності/потреби)	
Основні технічні показники об'єкта***	
Найменування показника	Значення показника
1. Поверховість	
2. Висота поверхів, метрів	
3. Площа, кв. метрів:	
загальна	

Найменування показника	Значення показника
виробничих приміщень	
складських приміщень	
адміністративних приміщень	
побутових приміщень	
інших приміщень	
приміщень, що не використовуються за призначенням	
4. Категорія підвищеної небезпеки	
5. Категорія вибухопожежної і пожежної небезпеки	

Основні будівельні конструкції

Найменування конструктивних елементів	Загальна характеристика (основний тип, конструкція, матеріал тощо), стислий опис стану, наявність дефектів і пошкоджень
1. Конструкції перекриттів	
2. Конструкції покриття	
3. Сходи	
4. Покрівля	
5. Перегородки	
6. Підлога	
7. Вікна, двері	
8. Опорядження фасадів	
9. Внутрішнє опорядження	
10. Пристосування для задоволення потреб осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення	
11. Об'єкти фонду захисних споруд цивільного захисту, зокрема ті, що використовуються як найпростіші укриття (на об'єкті або на відстані до 500 метрів)	

Внутрішні інженерні системи

Найменування інженерної системи	Загальна характеристика (основний тип, матеріал тощо), стислий опис стану, наявність дефектів і пошкоджень
1. Система холодного водопостачання 2. Система гарячого водопостачання 3. Система водовідведення 4. Система опалення (теплопостачання) 5. Система електропостачання 6. Система газопостачання 7. Система вентиляції 8. Системи протипожежного захисту та функціонально пов'язані інженерні системи 9. Протипожежне водопостачання (зовнішнє та внутрішнє)	

Узагальнюючий висновок****:

можливість/неможливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб _____

можливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб за умови проведення його реконструкції, переобладнання _____

доцільність проведення додаткового обстеження об'єкта нерухомого майна відповідно до Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 _____

інший (за наявності/потреби) _____

Об'єкти нерухомого майна (квартири, житлові та нежитлові приміщення)

Відомості про власника об'єкта, зокрема територіальну громаду (утворені нею органи місцевого самоврядування), суб'єкта управління об'єктами державної власності:

для фізичної особи — прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності), реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які

через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті громадянина України) _____

для юридичної особи — найменування, код згідно з ЄДРПОУ _____

Загальні відомості про об'єкт:

місцезнаходження об'єкта (село, селище, місто, район, область, інші реквізити адреси (за наявності) _____

форма власності (у разі, коли квартира перебуває у користуванні (оренді), — правові підстави для користування, строк, на який квартиру надано в користування; кількість осіб, що проживають у квартирі) _____

цільове призначення _____

загальна площа, кв. метрів _____

житлова площа, кв. метрів _____

у тому числі:

- приміщень, що використовуються для проживання внутрішньо переміщених осіб _____

- приміщень, що можуть бути використані для проживання внутрішньо переміщених осіб (вільна площа) _____

кількість кімнат _____

у тому числі:

- кімнат, що використовуються для проживання внутрішньо переміщених осіб _____

- кімнат, що можуть бути використані для проживання внутрішньо переміщених осіб (вільна площа) _____

Внутрішні інженерні системи

Найменування інженерної системи	Стислий опис
1. Система електропостачання (обладнання функціонуючою системою електропостачання (крім випадків аварійного або планового відключення)	
2. Система опалення (обладнання безперебійно функціонуючою системою опалення (крім	

Найменування інженерної системи	Стислий опис
випадків аварійного або планового відключення)	
3. Система водопостачання (обладнання безперебійно функціонуючою системою водопостачання (крім випадків аварійного або планового відключення)	
4. Система водовідведення (обладнання безперебійно функціонуючою системою водовідведення)	
5. Система вентиляції (обладнання безперебійно функціонуючою системою вентиляції)	
Узагальнюючий висновок****:	
можливість/неможливість використання об'єкта нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб _____	
необхідність проведення поточного, капітального ремонту об'єкта (частин об'єкта) _____	
інший (за наявності/потреби) _____	
Об'єкти нерухомого майна (земельні ділянки)	
Місце розташування земельної ділянки _____	
Кадастровий номер земельної ділянки _____	
Загальна площа земельної ділянки _____ гектарів	
Форма власності _____ (державна, комунальна, приватна (із зазначенням речових прав,	
похідних від права власності (за наявності)	
Категорія земель _____	
Цільове призначення земельної ділянки _____	
Документи, що підтверджують право на земельну ділянку (за наявності) _____ (дата та номер документа, найменування юридичної особи чи прізвище,	
власне ім'я та по батькові (за наявності) власника та/або користувача земельною ділянкою, а також	
орган, який здійснив державну реєстрацію прав, номер та дата державної реєстрації прав (за наявності)	
Наявність обмеження у використанні земель, охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель _____	

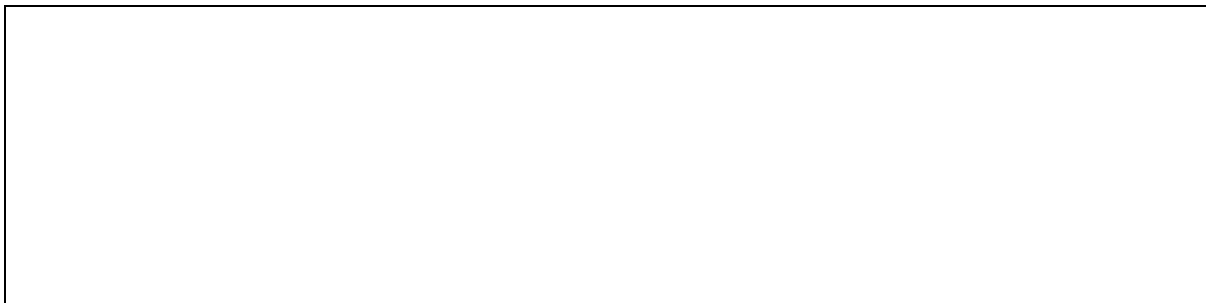
Результати обстеження земельної ділянки _____

(результати обстеження)

земельної ділянки, у тому числі наявність на земельній ділянці збудованих

або встановлених об'єктів та споруд, плодово-ягідних та інших багаторічних насаджень)

План-схема земельної ділянки:



Узагальнюючий висновок****:

можливість/неможливість використання земельної ділянки для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та/або розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб _____

необхідність вчинення дій для можливості використання земельної ділянки для будівництва об'єктів нерухомого майна для проживання внутрішньо переміщених осіб та/або розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб (зміна цільового призначення земель, демонтаж наявних об'єктів та споруд, плодово-ягідних та інших багаторічних насаджень) _____

інший (за наявності/потреби) _____

Члени Комісії з обстеження:

(підпис)_____
(ініціали та прізвище)_____
(підпис)_____
(ініціали та прізвище)

Залучені до обстеження особи:

(підпис)_____
(ініціали та прізвище)_____
(підпис)_____
(ініціали та прізвище)

* Для об'єктів груп 112 "Житлові будинки з двома та більше квартирами" і 113 "Житлові будинки для колективного проживання" згідно з НК 018:2023.

** Для об'єктів груп 121 "Будівлі готельні та подібні будівлі", 122 "Офісні будівлі", 123 "Будівлі оптово-роздрібної торгівлі", 124 "Будівлі транспорту та зв'язку" і 126 "Будівлі громадського дозвілля, освіти, охорони здоров'я та соціального захисту" згідно з НК 018:2023.

*** Для об'єктів груп 125 “Промислові та складські будівлі” і 127 “Інші нежитлові будівлі” згідно з НК 018:2023.

**** Матеріали фото-, відеофіксації, креслення, інша документація (виписки з документів), відомості з якої внесено до акта обстеження, долучаються до акта обстеження як його невід’ємна частина.
