



Деякі аспекти визначення року побудови об'єктів нерухомого майна

Лариса Кирилова

старший науковий співробітник лабораторії будівельно-технічних досліджень, Національний науковий центр «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М.С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, м. Харків, Україна, ORCID: <https://orcid.org/0000-0000-0000-0000>, e-mail: kyrylova.lora18@ukr.net

До переліку задач будівельно-технічної експертизи прямо не належить питання визначення року побудови нерухомого майна. Останнім часом збільшилась кількість призначення експертиз з визначення року побудови таких об'єктів.

Ключові слова: нерухоме майно; рік побудови; технічна документація.

Certain Aspects of Determining the Year of Real Estate Construction

Larysa Kyrylova

The list of forensic construction-technical examination tasks fails to directly include the determination of the year of real estate construction. Recently, there has been an increase in the number of forensic examinations ordered to determine the year of real estate construction.

Keywords: real estate; year of construction; technical documentation.

Відповідно до Національного стандарту України № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», нерухоме майно (нерухомість) — земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшеннями, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна [1].

У нормативних документах, зокрема в ДСТУ 2.2-3:2014 «Склад та зміст проєктної документації на будівництво» [2], нове будівництво визначено як процес створення нових об'єктів виробничого чи невиробничого призначення, а також лінійних об'єктів інфраструктури, включно з добудовою зупинених проєктів незавершеного будівництва. Це окремий вид будівельних робіт, що відрізняється від реконструкції, ремонту чи реставрації, які також є складниками ширшого поняття «будівництво». Тож нове будівництво — це процес створення об'єкта, який раніше не існував.

Визначення «рік побудови» нерухомого майна в українському законодавстві щодо нормативних документів у будівництві не існує як окремого терміна. Рік побудови об'єкта — рік, коли будівлю споруджено. Це не просто дата, а важливий індикатор, який розкриває багато про їх технічний стан, безпеку

й економічні аспекти. Це важлива характеристика, яка може стати в пригоді для різних цілей — таких, як визначення віку будівлі, оцінка її вартості, розуміння її історичного значення. Наприклад, будинки з різних епох мають унікальні характеристики: від товстих цегляних стін дореволюційних будівель до сучасних систем з «розумними» функціями.

У випадку з історичними будівлями або об'єктами старої забудови, відомості про рік побудови можна знайти на фасадах таких споруд у прикріплених табличках (мармурових або кам'яних) або виконаних у площині стін з цегли (цементу).

Дореволюційний будинок — будинок, зведений в період з 1800 до 1917 року. На цей час припадає справжній будівельний бум, викликаний урбанізацією життя населення. Якщо раніше будівництво велося «для себе», то тоді в обіг увійшли прибуткові будинки, тобто багатоквартирні будівлі, призначені для здавання в оренду й отримання ренти.

Відсутність типових проєктів робило будинки унікальними, з оригінальними плануванням і декором. Ззовні та зсередини їх прикрашали ліпниною, особливим шиком ставали шпалери, які клеїли навіть у парадному. У первісному вигляді такі будівлі практично не збереглися — пожежі, війни

й «комунізація» призвели до значних змін усередині та зовні. Особливо це стосується планувань.

У 1918—1920 роках минулого століття проводили так зване ущільнення — вилучалися «надлишки» житлової площі, тобто у квартиру підселяли інші сім'ї. Підселення людей з розрахунку 1 кімната на 1 дорослу людину призвело до появи комунальних квартир. У 1990-х роках сім'ї розселяли знову, квартири об'єднували за попереднім планом. Усі ці процеси змінювали кімнатність, загальне планування та вигляд квартир: збивали ліпнину, розбирали печі опалення тощо.

Кожен власник руками архітектора зводив відмінну від інших будівлю, але загальні ознаки виокремити можна. «Царські» будинки будували одно- й багатосекційними. Спочатку односекційні будинки являли собою багатоповерхові будівлі з двома-чотирма квартирами на поверсі. Згодом вони поступилися місцем односекційним будинкам з однією квартирою на поверху, яка містила 6—13 кімнат. Багатосекційні будинки містили 2—3 секції, їх будували на розі вулиць, вони тяглися вздовж дороги або утворювали замкнутий «колодязь». Розмір кімнат сягав 30—40 кв. м, а житлова площа квартири — приблизно 150 кв. м. Приміщення на 3—5 кімнат уважали середніми, більш забезпечені люди вибирали великі квартири. «Коридорна система» — багато кімнат виходили дверима в загальний коридор. Цю систему застосовували для прибуткових будинків-готелів з порівняно невеликими кімнатами — 10—15 кв. м. Парадні сходи, вікна віталень і кабінетів виходили на вулицю, «чорний» вхід, кухня та підсобні приміщення дивилися на подвір'я.

Будинки будували з цегли, товщина стін у них сягає 0,8—1 м. Висота стель у квартирах різна та залежить від поверху. Перші чотири поверхи вважали ходовими й дорогими, тому стелі в них сягали заввишки 6 метрів. Середній показник — 4—4,5 м. Починаючи з п'ятого поверху квартири ставали нижчими — їх знімали не так охоче, а тому на будівництві намагалися заощадити. Перекриття в дореволюційних будинках бувають цегляними, залізобетонними або дерев'яними.

Від матеріалу залежать техніко-експлуатаційні характеристики. Найміцніші — цегляні й залізобетонні.

Отже, за особливостями конструктивної схеми, використаними будівельними матеріалами, конструкціями та декором можна визначити період зведення таких будівель. Водночас найбільш доцільно дізнатися роки побудови історичних будівель або об'єктів старої забудови в архівах місцевих рад або державних архівах. Часто в місцевих державних архівах, архівних службах або будівельних департаментах зберігають інформацію про роки побудови будинків у певному районі чи місті, особливо для об'єктів до 1990-х років. Практика свідчить, що в регіонах з давньою забудовою візуальний огляд самої споруди — архітектурний стиль чи матеріали — може надати підказки. Наприклад, типові «хрущовки» з 1960-1970-х років легко впізнати за їхньою панельною конструкцією та компактними розмірами. Це не завжди точний метод, але комбінування з офіційними джерелами робить його ефективним.

Кожен період будівництва відображає технології та стандарти свого часу, що прямо впливає на довговічність будинку. Будинки, зведені до 1945 року, часто мають масивні цегляні стіни з гарною теплоізоляцією, але їхні комунікації можуть бути зношеними через вік. Період «сталінок» з 1945 по 1960 роки приніс більш просторі квартири з високими стелями, проте матеріали того часу не завжди відповідали сучасним нормам. У масовій забудові 1960—1980-х — «хрущовках» і «брежньовках» — пріоритет був на швидкість, тож стіни тонкі, з поганою звукоізоляцією, а утеплення мінімальне. З 1990-х років забудовники почали використовувати панельні технології, які покращили термоізоляцію, але не завжди забезпечували стійкість до тріщин. Сучасні будинки (після 2010 року) інтегрують такі інновації, як енергоефективні матеріали або вентиляційні системи, але через прискорені терміни будівництва можуть виникати дефекти — такі, як усадка чи погано спланована гідроізоляція. Ці відмінності пояснюються змінами в будівельних нормах: наприклад, після 2000-х років в Україні запровадили стандарти, що



зменшують тепловтрати, роблячи нові будинки економічнішими.

Найдоцільніший метод визначення року побудови будівель — дані технічної документації, яка містить інформацію про фактичне зведення об'єкта. Основним документом, що підтверджує дату будівництва (зведення), є технічний паспорт, оформлений відповідно до чинного законодавства.

Порядок проведення технічної інвентаризації містить таке визначення: *«технічний паспорт — документ, що складається з текстових та графічних матеріалів, які містять інформацію про склад, фактичну площу, об'єм, технічний стан об'єкта нерухомого майна, виготовлених на підставі матеріалів технічної інвентаризації за результатами технічної інвентаризації на дату її проведення»* [3]. Там також зазначено:

«14. Замовник забезпечує:

<...>

надання інших документів (в електронній формі), якщо їх немає у Реєстрі будівельної діяльності, які характеризують об'єкт нерухомого майна та земельну ділянку (у разі їх наявності у замовника), а саме: документи про присвоєння адреси; документи про зміну функціонального призначення об'єкта; документи про прийняття об'єкта в експлуатацію; інформація про

рік будівництва; результати експертиз, висновки; наявна проєктна документація, будівельний паспорт, містобудівні умови та обмеження тощо» [3].

Отже, технічний паспорт — це технічний документ, який містить важливу інформацію про будівлю, включно з роком її побудови. Цей документ є важливим для оцінки стану будинку, планування ремонтних робіт, а також для вирішення правових питань, пов'язаних з нерухомим майном.

Перелік джерел посилання

1. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» : Постанова КМУ від 10.09.2003 р. № 1440 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.01.2026).
2. ДБН А.2.2-3:2014 Склад та зміст проєктної документації на будівництво : затв. наказом Мінрегіону України від 04.06.2014 р. № 163 (зі змін. та допов.). [Чинний від 01.06.2018]. URL: https://e-construction.gov.ua/laws_detail/3192355188719486804 (дата звернення: 10.01.2026).
3. Порядок проведення технічної інвентаризації : затв. постанов. КМУ від 12.05.2023 р. № 488 (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text> (дата звернення: 10.01.2026).