



Помічнянська міська рада
Добровеличківського району Кіровоградської області
Виконавчий комітет

РІШЕННЯ

від 28 лютого 2018 року

№

м. Помічна

Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду в Помічнянській ОТГ

Керуючись Законами України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР, з метою впорядкування процедури переведення житлових будинків, приміщень (квартири) у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду в Помічнянській ОТГ, виконавчий комітет міської ради вирішил:

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду в Помічнянській об’єднаній територіальній громаді. (додається).
2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови з питань виконавчих органів ради Хруш I.B.

Міський голова

Антошик М.М.

ЗАТВЕРДЖЕНО
рішенням виконкому міської ради
від 28.02.2018 року №

ПОРЯДОК
**переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин)
у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до
житлового фонду в Помічнянській ОТГ**

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Порядок переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду (далі - Порядок) є нормативно-правовим актом, яким встановлюється порядок підготовки документів для прийняття рішень виконавчим комітетом Помічнянської міської ради про переведення житлових приміщень (квартир), житлових будинків (або їх частин) до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, регулюються права та обов'язки учасників правовідносин у містобудівній сфері. Переведення придатних для проживання житлових будинків і житлових приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежитлові, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення придатних для проживання житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету Помічнянської міської ради.

2. Порядок розроблено на підставі Конституції України, Житлового кодексу Української РСР, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативно-правових актів, що діють на території України.

3. Порядок визначає механізм переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий та поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на адміністративній території Помічнянської об'єднаної територіальної громади (далі – ОТГ), незалежно від форм власності та балансової принадлежності. Порядок спрямований на:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду, переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду на місцевому рівні;
- локалізацію соціальної напруги щодо вирішення надання житла, або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;
- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду;

- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об'єктів містобудування на території Помічнянської ОТГ , їх комплексного благоустрою;
- створення умов розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування, і т.д.);
- створення нових робочих місць для мешканців Помічнянської ОТГ;
- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців Помічнянської ОТГ, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови.

4. Переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові здійснюється з урахуванням вимог пункту 2.50 ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Розміщення житлових приміщень у цокольних, підвалних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.

5. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

Замовник – фізична особа, фізична особа – підприємець або юридична особа, яка має намір переведення житлового будинку чи житлових приміщень в нежитлові, переведення нежитлових приміщень і нежитлових будинків до житлового фонду та подала відповідну заяву.

Реконструкція – перебудова введених в експлуатацію у встановленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

Капітальний ремонт - ремонт житлового будинку з метою відновлення його ресурсу із заміною, за необхідності, конструктивних та огорожувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

Житлове приміщення - опалюване приміщення, розташоване у надzemному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, дозволених рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Квартира - комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу.

Нежитлове приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

6. Спори з питань переведення житлових приміщень у нежитлові і нежитлових приміщень у житлові вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

ІІ. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕНЯ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ (КВАРТИР) І ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ (АБО ЇХ ЧАСТИН) В НЕЖИТЛОВІ ТА НАВПАКИ

1. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводяться у випадках :

- визнання у встановленому порядку жилих приміщень непридатними для проживання;
- зміни функціонального призначення житлового приміщення.

2. В нежитлові можуть бути переведені, як виняток, житлові приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, та у виключчих випадках на других поверхах житлових багатоповерхових будинків, окрім розташовані житлові будинки для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери. Якщо квартира, що переводиться, розташована вище першого поверху, то всі приміщення, розташовані під нею, повинні мати статус нежитлових.

Житлове приміщення (квартира) і житлові будинки (або їх частини), які планується переводити в нежитлові не повинні використовуватися для постійного проживання, а також не повинні бути обтяжені правами третіх осіб.

Громадяни, які мешкали в них до прийняття рішення про переведення, повинні бути зняті з реєстрації місця проживання за даною адресою.

У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування .

3. У разі наявності в житлових приміщеннях самовільного перепланування (переобладнання), спочатку необхідно вирішити питання про збереження та оформлення приміщень, що самовільно переплановані або переобладнані.

4. При переведенні житлових приміщень в нежитлові повинно зазначатися їх цільове призначення.

5. В житлові можуть бути переведені, як виняток, нежилі приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, окрім розташовані нежитлові будинки для розміщення в них об'єктів житлового фонду, за умови їх розташування у межах Помічнянської ОТГ, на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням положень ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

До житлового фонду можуть бути переведені нежитлові приміщення, розташовані у житлових будинках і гуртожитках, які будуть використовуватись громадянами для поліпшення побутових умов.

6. Не допускається:

- 1) переведення житлових приміщень багатоквартирного житлового будинку у нежитлові з метою розміщення:
 - а) виробництва промислового характеру;
 - б) підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю понад 500 обідів у день;
 - в) розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів тощо);
 - г) пунктів приймання склотоварі;
 - д) магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;
 - е) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може привести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання (висновок про

- відсутність можливих забруднень або шкідливих впливів запланованого специфічного закладу на навколошнє середовище надає ліцензована проектна організація);
- ж) підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300 кв.м);
- з) майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв.м;
- и) лазень (бань), пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);
- й) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;
- к) громадських вбиралень;
- л) похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.
- 2) самовільна реконструкція, яка призводить до порушення міцності або до руйнування несучих конструкцій приміщення та будинку в цілому, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів;
- 3) переведення жилих приміщень до нежитлового фонду у жилих будинках, що віднесені до пам'яток історії та архітектури, без погодження з управлінням містобудування та архітектури Кіровоградської обласної державної адміністрації у встановленому законодавством порядку;
- 4) переведення нежилих приміщень (нежилих будинків) до житлового фонду, що віднесені до пам'яток архітектури, без погодження з управлінням містобудування та архітектури Кіровоградської обласної державної адміністрації у встановленому законодавством порядку;
- 5) переведення частини жилого приміщення, наприклад, кімнати у комунальній квартирі (приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого жилого приміщення);
- 6) переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту;
- 7) переведення до жилого фонду нежитлових приміщень (нежитлового будинку), що підлягає зносу або капітальному ремонту.
7. При наданні дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові за заявником закріплюється територія, яка підлягає облаштуванню та подальшому обслуговуванню. До облаштування прилеглої території висуваються наступні вимоги:
- а) встановлення урні;
- б) не менше як 50% (п'ятдесят відсотків) прилеглої території має бути зеленою зоною;
- в) висадження нових дерев з розрахунку 1 (одне) дерево на 15 (п'ятнадцять) метрів, улаштування квітника;
- г) улаштування освітлення входу та обладнання твердого покриття і бордюрів та з'єднання їх з тротуарною мережею;
- д) облаштуванням сприятливих умов життєдіяльності для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Площа прилеглої території, яка закріплюється за особою для її облаштування та обслуговуванню, встановлюється рішенням сесії Помічнянської міської ради та погоджується з відповідною експлуатаційною організацією, що обслуговує даний будинок. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площину приміщення більше як у два рази.

8. Переведення житлового приміщення в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщаються у житлових будинках і переведені із житлового у нежитловий фонд, дозволяється лише за наявності письмової згоди на це балансоутримувача та власників прилеглих квартир житлового будинку (прилеглими вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщеннями до яких здійснюється прибудова).

9. Для переведення житлового приміщення в нежитлове є обов'язковим:

- одержання технічного висновку ліцензованої проектної організації про стан існуючих будівельних конструкцій, інженерних мереж та можливості їх подальшої експлуатації із зміною цільового використання, з обґрунтуванням можливості розміщення об'єкту невиробничої сфери;
- улаштування окремого входу, не пов'язаного з під'їздом (головним входом) до жилого будинку. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення неможливо.

10. Для переведення нежилих приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду є обов'язковим:

- одержання технічного висновку ліцензованої проектної організації про стан існуючих будівельних конструкцій, інженерних мереж та можливості їх подальшої експлуатації із зміною цільового використання з метою використання їх як житло, з обґрунтуванням можливості розміщення об'єкту житлового фонду (проектно-кошторисна документація), виготовленого проектною організацією, яка має ліцензію на виконання таких видів робіт.

12. У разі переведення жилого приміщення, жилого будинку до нежитлового фонду, нежитлового приміщення, нежитлової будівлі до житлового фонду, при наявності державної реєстрації права землекористування, рішення Помічнянської міської ради повинно передбачати зміну цільового призначення земельної ділянки згідно з вимогами земельного законодавства.

11. Виконання робіт з реконструкції (капітального ремонту), введення об'єктів в експлуатацію, державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяження» та інших нормативно-правових актів у галузі будівництва та державної реєстрації прав на нерухоме майно.

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

ІІІ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВОЛІВ НА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

1. Для переведення житлових приміщень (квартири) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає заяву (згідно додатку 1 або додатку 2 до Порядку) на ім'я міського голови Помічнянської громади. До заяви додаються наступні документи та матеріали:
 - 1) для фізичної особи: дані особистого паспорту та ідентифікаційного номеру (копії особистого паспорту 1, 2 та 11 сторінок);
 - 2) для юридичної особи: статут підприємства (посвідчено в установленому законом порядку); свідоцтво про державну реєстрацію підприємства (посвідчено в установленому законом порядку); довідку про внесення до Єдиного державного реєстру (копія);
 - 3) копію документу, яка підтверджує право власності на житлове приміщення, житловий будинок (нежитлові приміщення, нежитловий будинок) посвідчено в установленому законом порядку;
 - 4) копію технічного паспорту на жиле приміщення або жилий будинок (на нежитлові приміщення, нежитловий будинок);
 - 5) технічний висновок щодо стану існуючих будівельних конструкцій та інженерних мереж, можливості їх реконструкції та перепланування, з метою зміни цільового призначення та висновок про можливість переведення жилих приміщень, житлового будинку до нежитлового фонду (нежитлових приміщень, нежитлового будинку до житлового фонду), в якому обґрутовано можливість розміщення об'єкту невиробничої сфери (або розміщення житла), з обов'язковим улаштуванням окремого входу, не пов'язаного з під'їздом житлового будинку (або центрального входу до нежитлової будівлі), виготовлений проектною організацією, яка має право проектувати та оцінювати технічний стан будівель або споруд;
 - 6) копію укладеного договору на збір та вивіз будівельного сміття;
 - 7) довідка про відсутність зареєстрованих осіб;
 - 8) документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою;
 - 9) згода об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, у разі розміщення квартири в будинку, де створено таке об'єднання;
 - 10) якщо приміщення розміщені у багатоквартирному будинку - письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх) завірену організацією на балансі якої знаходиться будинок(або без такої в разі відсутності) (додаток 3 до Порядку)
 - 11) інші документи у разі необхідності (згода співвласників об'єктів нерухомого майна, дозвіл органів опіки, тощо).
2. Заява, що надійшла до міської ради розглядається згідно Закону України «Про звернення громадян».

Відмова щодо можливого переведення з житлового до нежитлового фонду надається автоматично, у разі якщо:

- замовником не представлені всі необхідні документи вказані в даному Порядку;
- заявлений об'єкт реконструкції не відповідає будівельним, функціональним, санітарним, протипожежним нормам та ін.;

- є вмотивовані скарги від мешканців будинку або міста;
- заявлений заявником об'єкт не відповідає концепції забудови міста, а архітектурне рішення фасадів будинку та благоустрою прилеглої території не узгоджене відділом архітектури та містобудування Добровеличківської райдержадміністрації;
- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об'єкту.

3. Після отримання всіх необхідних документів з позитивними висновками заява з пакетом визначених документів поступає на розгляд виконавчого комітету Ямпільської міської ради. Позитивні висновки визначені в переліку є основою для прийняття виконавчим комітетом міської ради рішення щодо погодження на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки.

У разі відмови виконкомом надати дозвіл на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки, заявнику надається рішення виконкому про відмову.

6. Після отримання позитивного заключного висновку заявник надає гарантійний лист в якому зазначає, обов'язкове виконання робіт на об'єкті згідно з узгодженою частиною предпроектних пропозицій.

7. Рішення про погодження на переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду (або переведення з нежитлового до житлового фонду) для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери (або житла), при умові відповідності Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є підставою для отримання замовником вихідних даних та технічних умов для проведення реконструкції об'єкта із зміною цільового призначення, переобладнання та перепланування.

8. Власник нежитлового приміщення після отримання дозволу виконавчого комітету розробляє проектну документацію і затверджує її в установленому порядку та отримує дозвіл (декларацію) на реконструкцію для переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду (або переведення з нежитлового до житлового фонду), розміщення в них об'єктів невиробничої сфери (або житла), в Департаменті Державної архітектурно-будівельної інспекції у Кіровоградській області.

9. Власник нежитлового приміщення сплачує до місцевого бюджету пайовий внесок на розвиток інфраструктури Помічнянської громади у відповідності до заключної угоди.

10. Прийняття в експлуатацію закінчених реконструкцією об'єктів здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством України.

11. Після прийняття в експлуатацію об'єкта, замовник реєструє зміни поповерхового плану в технічному паспорті будинку експлуатаційної організації (КП «Помічнянська ЖЕК № 2», ККП, ОСББ) та укладає договори з відповідними підприємствами на оплату комунальних послуг, які пов'язані з поточним утриманням житлових приміщень.

12. Реєстрація за власником приміщення з новим призначенням і видача йому свідоцтва про право власності здійснюється в порядку, установленому чинним законодавством.

Додаток 1
до Порядку переведення житлових приміщень
(квартир) і житлових будинків (або їх частин)
у нежитлові та переведення нежитлових приміщень,
нежитлових будинків до житлового фонду
в Помічнянській ОТГ

Міському голові _____
від _____
тел. _____

ЗАЯВА

Прошу Вас дозволити перевести в нежитловий фонд квартиру №_____ в
житловому будинку №_____ по вулиці _____ з метою розташування _____ з прибудовою

Додатки:

дата

підпис, ПІБ

Заяву узгоджено : _____
(підпис)

_____ (прізвище)

Додаток 2

до Порядку переведення житлових приміщень
 (квартир) і житлових будинків (або їх частин)
 у нежитлові та переведення нежитлових приміщень,
 нежитлових будинків до житлового фонду

в Помічнянській ОТГ

Міському голові _____

від _____

тел._____

ЗА Я В А

Прошу Вас дозволити перевести в житловий фонд _____
 житлового будинку № _____ по вулиці _____ з метою приєднання
 його до _____.
 Додатки:

підпис, ПІБ

Заяву узгоджено : _____
 (підпис)

_____ (прізвище)

Додаток 3
до Порядку переведення житлових приміщень
(квартир) і житлових будинків (або їх частин)
у нежитлові та переведення нежитлових приміщень,
нежитлових будинків до житлового фонду
в Помічнянській ОТГ

Лист –згода

Про наявність згоди власників суміжних квартир (приміщень) жилого будинку
№ _____ по вул. _____ щодо переведення квартири (приміщення)
№ _____ власник _____ під _____
_____ та прибудову _____

№ квартири (приміщення)у будинку	Прізвище, ім'я, по батькові власників квартири (приміщення)	№ і серія паспорта, дата видачі, найменування органу, який видав	Підпис власника

Підписи та паспортні дані власників квартир (приміщень) під'їзду та суміжних жилих квартир №№ _____ жилого будинку №_____ на вул. _____ відповідно до поверхових планів та прав власності засвідчую.

Керівник комунального
житлового підприємства (ОСББ) _____

(посада) (підпис) (прізвище, ім'я, по батькові)