



УКРАЇНА
КЕГИЧІВСЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ІХ СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ
РІШЕННЯ

30 квітня 2021 року

смт Кегичівка

№ 728

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

З метою впорядкування процедури переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду на території Кегичівської селищної ради, керуючись статтями 7, 8 Житлового Кодексу Української РСР, статтями 4, 10, 25, 26, 42, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Кегичівська селищна рада

ВИРІШИЛА:

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 Кегичівській селищній раді, що додається.

2. Контроль за виконання даного рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища та будівництва (Віталій ПИВОВАР).

Кегичівський селищний голова



Антон ДОЦЕНКО

ПОРЯДОК

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

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. 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 Кегичівської селищної ради, незалежно від форм власності та балансової приналежності. 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 Кегичівської селищної ради, їх комплексного благоустрою;
- створення умов для розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування, і т.д.) та як наслідок створення нових робочих місць для мешканців Кегичівської селищної ради;
- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців Кегичівської селищної ради, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови.

1.2. 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, підвальних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.

1.3. 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 надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих 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 санвузол), 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.

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

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

2.1. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводяться у випадках :

– визнання у встановленому порядку жилих приміщень непридатними для проживання;

– зміни функціонального призначення житлового приміщення.

2.2. В нежитлові можуть бути переведені, як виняток, житлові приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, та у виключних випадках на других поверхах житлових багатоповерхових будинків, окремо 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.

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

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

2.5. В житлові можуть бути переведені, як виняток, нежилі приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, окремо розташовані нежитлові будинки для розміщення в них об'єктів житлового фонду, за умови їх розташування у межах Кегичівської селищної ради, на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування і забудова територій».

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

2.6. 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 склотари;
- д) магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;
- е) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести 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 навколишнє 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 частини жилого приміщення, наприклад, кімнати у комунальній квартирі (приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого жилого приміщення);

4) переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту;

5) переведення до жилого фонду нежитлових приміщень (нежитлового будинку), що підлягає зносу або капітальному ремонту.

2.7. 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 урни;

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 обслуговування, встановлюється рішенням сесії Кегичівської селищної ради та погоджується з відповідною експлуатаційною організацією, що обслуговує даний будинок. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площі приміщень більше як у два рази.

2.8. Переведення житлового приміщення в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщуються 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).

2.9. 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.

2.10. Для переведення нежилых 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.

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

2.12. 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 обтяжень» 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 прийнятий 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.

3. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВОЛІВ НА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

3.1. Для переведення житлових приміщень (квартир) 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 Кегичівського селищного голови. 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 обґрунтовано 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) завірнену 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).

3.2. Заява, що надійшла до селищної 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 реконструкцій не відповідає будівельним, функціональним, санітарним, протипожежним нормам та ін.;
- є вмотивовані скарги від мешканців будинку або населеного пункту;
- заявлений заявником об'єкт не відповідає концепції забудови населеного пункту, а архітектурне рішення фасадів будинку та благоустрою прилеглої території не узгоджене з сектором з питань містобудування та архітектури Кегичівської селищної ради;
- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об'єкту.

3.3. Після отримання всіх необхідних документів з позитивними висновками заява з пакетом визначених документів поступає на розгляд виконавчого комітету Кегичівської селищної ради. Позитивні висновки визначені в переліку є основою для прийняття виконавчим комітетом селищної 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.

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

3.5. 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.

3.6. 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 Харківській області.

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

3.8. Після прийняття в експлуатацію об'єкта, замовник ресструє зміни поповерхового плану в технічному паспорті будинку експлуатаційної організації та укладає договори з відповідними підприємствами на оплату

комунальних послуг, які пов'язані з поточним утриманням житлових приміщень.

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

Секретар селищної ради



Віталій БУДНИК

Додаток 1
до Порядку, затвердженого рішенням
IX сесії VIII скликання
Кегичівської селищної ради
від 30 квітня 2021 року №728

Кегичівському селищному голові

від _____

тел. _____

З А Я В А

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

Додатки:

_____ дата

_____ підпис, ПІБ

Заяву узгоджено :

_____ (підпис)

_____ (прізвище)

Додаток 2
до Порядку, затвердженого
рішенням IX сесії VIII скликання
Кегичівської селищної ради
від 30 квітня 2021 року №728

Кегичівському селищному голові

від _____

тел _____

З А Я В А

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

Додатки:

дата _____

підпис _____

ПІБ _____

Заяву узгоджено : _____

(підпис)

_____ (прізвище)

Додаток 3
до Порядку, затвердженого
рішенням IX сесії VIII скликання
Кегичівської селищної ради
від 30 квітня 2021 року №728

Лист – згода

Про наявність згоди власників суміжних квартир (приміщень) жилого будинку № _____
по вул. _____ в населеному пункті
_____ 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) (у разі наявності) _____

_____ (посада)

_____ (підпис)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові)