



Україна

**КОРОСТИШІВСЬКА МІСЬКА РАДА
КОРОСТИШІВСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ
м. Коростишів**

Р І Ш Е Н Н Я

Коростишівської міської ради
дев'яносто восьма сесія сьомого скликання

08.09.2020

№ 1123

Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)

З метою встановлення єдиної процедури переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру), керуючись ст.7-8 Житлового кодексу Української РСР, ст. 26,30, п.5 ст.60 Закону України «Про місцеве самоврядування», враховуючи рекомендації постійних комісій міської ради, міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) згідно додатку.

2. Контроль за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови Підкевича Е.В.

Міський голова



І.М.Кохан

Додаток
до рішення дев'яносто восьмої
сесії сьомого скликання
08.09.2020 № 1123

ПОРЯДОК

переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)

1. Загальні положення

1.1. Порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові та навпаки на території Коростишівської об'єднаної територіальної громади (надалі - Порядок) розроблено відповідно до статті 41 Конституції України, статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету з питань житлово – комунального господарства України від 17.05.2005р. №76, Порядку обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого постановою Ради Міністрів Української РСР від 26.04.1984р., діючих будівельних норм, стандартів і правил, з метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування і розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством.

Положення про порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові та навпаки на території Коростишівської об'єднаної територіальної громади визначає механізм реалізації права на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові та навпаки з нежитлових приміщень у житлові і є обов'язковим для фізичних та юридичних осіб, які мають намір змінити функціональне призначення приміщення.

1.2. Дія даного порядку поширюється на об'єкти нерухомого майна - весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Коростишівської об'єднаної територіальної громади, незалежно від їх балансової належності та форм власності.

1.3. Переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові і навпаки являє собою зміну функціонального призначення та техніко-економічних показників приміщень і проводиться шляхом реконструкції, переобладнання, перепланування, тощо, в порядку передбаченому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

2. Основні терміни і визначення

- Житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розмішеним на ній житловим багатоквартирним будинком, або його частиною, разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

- Житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, призначена для постійного у ній проживання і може мати одну чи кілька квартир.

- 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 і електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

- Квартира - ізольована частина будинку, яка відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та має самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування.

- Нежитлове приміщення - приміщення, в структурі житлового будинку, яке не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

- Власник житлового приміщення, квартири, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі - Власник) - фізична або юридична особа, якій належить право власності на приміщення, квартиру, будинок, споруду, житловий комплекс або комплекс будинків і споруд, що зареєстроване в установленому законом порядку.

- Технічне обстеження - комплекс заходів, спрямованих на встановлення технічного стану будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта нерухомості, які переводяться в нежитлове приміщення чи навпаки, з метою визначення можливості або неможливості його надійної та безпечної експлуатації.

- Інші терміни та визначення вживаються у розумінні, визначеному нормативними актами України.

3. Переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові приміщення

3.1. На переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові мають право особи, які є власниками таких об'єктів. У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові приміщення здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування.

3.2. Житлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку або окремий житловий будинок (його частина), стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати таким вимогам:

3.2.1. Бути розташованими у цокольних, на перших та других поверхах (за умови, якщо житлове приміщення (квартира), розташоване безпосередньо над нежитловим, але не вище другого поверху).

3.2.2. Щодо такого об'єкта має бути наявною технічна можливість для облаштування засобів доступності для маломобільних груп населення та окремого входу і евакуаційного виходу, які ізольовані від житлової частини будинку (або інших приміщень в будинку).

3.2.3. Переведення житлового приміщення у нежитлове може бути здійснено лише за умови, якщо власник та його сім'я забезпечені іншою житловою площею та якщо у цьому житловому приміщенні ніхто не проживає та не зареєстрований.

3.2.4. Житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним або ветхим.

3.2.5. Не обтяжений правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом, тощо).

3.2.6. Житловий будинок не визнаний пам'яткою архітектури.

3.3. Не допускається переведення житлових приміщень, квартир у багатоквартирних житлових будинках у нежитлові з метою розміщення:

3.3.1. Виробництва промислового характеру.

3.3.2. Громадських туалетів.

3.3.3. Похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

3.3.4. Пунктів приймання склотари.

3.3.5. Спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання. Вказані ризики мають бути обґрунтовані висновками спеціальних установ.

3.3.6. Пунктів побутового обслуговування населення, в яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини.

3.3.7. Інших об'єктів, заборона на розміщення яких у житловому комплексі, житловому будинку передбачена законодавством та будівельними нормами (п.5.40 ДБН В.2.2.-15:2019).

3.4. Власник, який має намір перевести житлове приміщення (житловий будинок, квартиру) у нежитлове, звертається до Коростишівської міської ради з письмовою заявою про свої наміри щодо переведення житлового приміщення (житлового будинку, квартири) у нежитлове та подає наступні документи:

- заяву про переведення житлового приміщення у нежитлове із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення;
- копію документа, що підтверджує право власності на приміщення;
- копію технічного паспорта;
- затверджену в установленому порядку згоду суміжних землекористувачів, якщо об'єкт розміщено по межі земельних ділянок;
- копію паспорта та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);
- витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців);
- копія установчих документів (для юридичних осіб);
- оригінал довідки про відсутність зареєстрованих осіб;

- якщо приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку - нотаріально засвідчену згоду власників (співвласників) суміжних квартир (приміщень) багатоквартирного житлового будинку. За відсутності документу, що засвідчує згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, питання не розглядається;

- письмову згоду з узгодженням функціонального призначення приміщення об'єктів невиробничої сфери від балансоутримувача, управителя житлового будинку;

- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення житлового приміщення у нежитлове, якщо воно розміщене у будинку житлово – будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

- технічний звіт про можливість переведення житлових приміщень з метою використання їх під нежитлові з обов'язковим улаштуванням окремого входу, не пов'язаного з під'їздом житлового будинку, виготовлений сертифікованим виконавцем робіт або суб'єктом господарювання який має у своїй структурі сертифікованих виконавців робіт (відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність").

- документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою (в разі наявності).

3.5. До початку виконання робіт заявник має набути право на виконання будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

3.6. Після закінчення будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з вимогами Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

3.7. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавства.

3.8. Власник (власники) приміщення несе персональну відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

4. Переведення нежитлового приміщення в житлове приміщення

4.1. На переведення нежитлового приміщення у житлове (квартиру, житловий будинок) мають право особи, які є власниками таких об'єктів.

4.2. Власник, який має намір перевести нежитлове приміщення у житлове (квартиру, житловий будинок), звертається до Коростишівської міської ради з письмовою заявою про свої наміри щодо переведення нежитлового приміщення у житлове (квартиру, житловий будинок) та подає наступні документи:

- заяву про переведення нежитлового приміщення у житлове;

- копію документа, що підтверджує право власності на нежитлове приміщення, що переводяться у житлове;

- згоду співвласників будівлі та земельної ділянки (завірену в установленому порядку);

- копію паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру (для фізичних осіб);
- витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців);
- копії установчих документів (для юридичних осіб);
- технічний звіт про можливість переведення нежитлових приміщень з метою використання їх під житлові, виготовлений сертифікованим виконавцем робіт або суб'єктом господарювання який має у своїй структурі сертифікованих виконавців робіт (відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність");
- якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку – нотаріально засвідчену згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку. За відсутності документу, що засвідчує згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, питання не розглядається;
- письмова згода від балансоутримувача, власника житлового будинку;
- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення нежитлового приміщення в житлове, якщо приміщення розміщене у будинку житлово - будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою (в разі наявності).

4.3. До початку виконання робіт заявник має набути право на виконання будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

4.4. Після закінчення будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з вимогами Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

4.5. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в новому порядку, встановленому чинним законодавством.

4.6. Власник (власники) приміщення несе персональну відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

5. Розгляд документів

5.1. Коростишівська міська рада протягом двох робочих днів передає заяву на отримання дозволу на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові і навпаки та пакет документів визначених п.3.4 або п.4.2 даного Положення до відділу містобудування та архітектури міської ради.

5.2. Відділ містобудування та архітектури міської ради протягом 20 робочих днів з моменту надходження заяви опрацьовує отримані документи та за результатами їх опрацювання готує відповідний проект рішення.

5.3. Заява з пакетом документів та відповідним проектом рішення підготовленим відділом містобудування та архітектури виносяться на розгляд чергового засідання виконавчого комітету Коростишівської міської ради.

5.4. На черговому засіданні виконавчий комітет Коростишівської міської ради за результатами розгляду документів поданих заявником приймає одне із таких рішень:

- про надання дозволу на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові і навпаки;
- про відмову у наданні дозволу на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові і навпаки.

5.5. Власнику може бути відмовлено у наданні дозволу на переведення житлового приміщення (квартири, житлового будинку) у нежитлове та навпаки без визначення його функціонального призначення (використання) у разі:

- виявлення недостовірних відомостей або намірів у документах, поданих Власником;
- недотримання вимог, передбачених цим Положенням та/або законодавством.

5.6. Відмова у наданні дозволу може бути оскаржена у судовому порядку.

6. Обов'язки власника приміщення

6.1. Власник приміщення зобов'язаний:

6.1.1. Розробити проектну документацію та узгодити її в установленому законодавством порядку.

6.1.2. Виконувати будівельні роботи після набуття права на виконання будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

6.1.3. Після закінчення робіт ввести об'єкт в експлуатацію відповідно до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

6.1.4. Після прийняття в експлуатацію об'єкта, зареєструвати право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.

6.1.5. Протягом місяця після ухвалення рішення виконавчим комітетом Коростишівської міської ради про переведення приміщення з житлового в нежитлові та навпаки, укласти відповідні угоди про оплату комунальних послуг та експлуатаційних витрат, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території.

6.1.6. Дотримуватись цього Порядку, законодавства щодо реконструкції, перепланування та переобладнання приміщень, Правил користування приміщеннями житлових будинків, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм, Правил протипожежної безпеки.

7. За використання нежитлових приміщень та житлових будинків не за призначенням передбачена адміністративна відповідальність згідно ст.150 КУпАП.

Перший заступник
міського голови



Е.В. Підкевич