

Положення
про переведення житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові під
розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (будинків) у
житлові на території Новгородівської міської ради

Положення про переведення житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (будинків) у житлові (надалі - Положення) розроблене на підставі Цивільного кодексу України, Законів України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про власність", "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", «Положення про порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними до проживання», затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 26.04.1984 р. № 189 та інших нормативно-правових актів в даній сфері.

1. Загальні положення.

1.1. Дане Положення регламентує процедуру та визначає механізм переведення житлових приміщень (квартир, будинків) у нежитлові з метою розміщення об'єктів невиробничої сфери (торгівлі, побутового обслуговування, громадського харчування, офісів тощо) та порядок переведення нежитлових приміщень (будинків) в категорію житлових.

1.2. Положення поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Новгородівської міської ради Донецької області незалежно від форм власності та балансової належності.

1.3. Переведення житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові та навпаки являє собою зміну техніко-економічних показників і проводиться за процедурою реконструкції житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові та навпаки та введення їх в експлуатацію.

Реконструкція житлового будинку - перебудова житлового будинку з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, зміни кількості житлових квартир, загальної і житлової площі тощо у зв'язку зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій, їх елементів, основних техніко-економічних показників.

Реконструкція – комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною геометричних розмірів будівлі, споруди або приміщення (квартири), зміною окремих конструкцій та їх елементів, зміною основних техніко-економічних показників, або використання об'єкта за новим призначенням у межах існуючих будівельних габаритів.

1.4. До житлового фонду може бути переведено нежитлове приміщення, розташоване у житлових будинках та інші нежитлові будівлі, які будуть використовуватися громадянами для поліпшення житлових умов після проведення реконструкції та введення їх в експлуатацію.

1.5. Переведення житлового будинку, квартири, приміщення у нежитлове проводиться у випадках:

- визнання у встановленому порядку житлового будинку, квартири, приміщення непридатним для проживання;
- зміни функціонального призначення житлового будинку, квартири, приміщення.

1.6. Переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові у багатоповерхових будинках допускається за умови:

- якщо вони розташовані на перших поверхах;
- наявності можливості облаштування окремого входу з фасаду будинку, орієнтованого на вулицю, проїзд, не пов'язаного з під'їздом до жилого будинку, з максимальним збереженням зелених насаджень та не порушенням при цьому архітектурного вигляду будинку, і евакуаційного виходу, що ізольовані від житлової частини будинку;
- облаштування пандусу, для врахування потреби безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями згідно Державних будівельних норм;
- якщо житловий будинок, у якому знаходиться таке приміщення, не є аварійним, внесеним до графіків зносу, не має наявні пошкодження огорожувальних та несучих конструкцій, не належить до об'єктів культурної спадщини;
- відсутності в квартирі зареєстровані мешканці.

1.7. Спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщуються у житлових будинках і переведені із житлового у нежитловий фонд, дозволяється за наявності письмової згоди на це балансоутримувача та власників суміжних квартир 1-го та 2-го поверхів житлового будинку.

1.8. Не допускається:

1.8.1. Влаштування окремих входів до переобладнаних приміщень, якщо:

- вони виходять на тротуари, внаслідок чого ширина цього тротуару буде менше 2 (двох) метрів;
- вони виходять на місця загального користування (парки, сквери, площі, на пам'ятники);
- вони розташовані з боку дворового фасаду, де розміщені входи до під'їздів житлового будинку;
- підходи та під'їзди перешкоджають проїзду до житлового будинку спеціалізованого автотранспорту.

1.8.2. Виконання реконструкції житлового приміщення (квартири, будинку) з втручанням в несучі конструкції будинку, без отриманого дозволу в установленому законом порядку, забороняється.

1.8.3. Забороняється переведення житлового приміщення багатоквартирного житлового будинку у нежитлове з метою розміщення:

- виробництва промислового характеру;
- підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 25;
- розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів та інших розважальних закладів);
- пунктів приймання склотари;
- магазинів загальною площею більше 300 квадратних метрів;

- спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання;
- підприємств побутового обслуговування, на яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників загальною площею до 100 квадратних метрів);
- майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 м²;
- лазень, пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень);
- автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 м²;
- громадських туалетів;
- похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро;
- спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухо-пожежонебезпечних речовин і матеріалів.
- складів незалежно від спеціалізації.

1.9. При наданні дозволу на переведення (реконструкцію) жилих приміщень та жилих будинків в нежилі за заявником закріплюється територія, яка підлягає благоустрою та послідуочому обслуговуванню. Площа прилеглої території встановлюється згідно Наказу Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.11.2017 №310.

1.10. Забороняється вести діяльність в нежилых приміщеннях, що розміщені в жилих будинках з 22 (двадцять другої) по 08 (восьму) годину. (окрім аптечних пунктів)

1.11. Переведення нежитлових будинків, приміщень у житлові допускається у випадку дотримання санітарних, технічних та інших норм чинного законодавства.

1.12. Замовниками (заявниками) переведення житлового приміщення у нежитлове і навпаки нежитлового приміщення у житлове, можуть виступати фізичні особи, фізичні особи - підприємці, юридичні особи - власники приміщень або уповноважені ними особи, за дорученням.

1.13. Спори, з питань переведення житлового приміщення у нежитлове і нежитлового приміщення у житлове та його реконструкції, вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

1.14. Особи, які виконали реконструкцію приміщення без дозволу, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

1.15. Переведення житлового приміщення у нежитлове може бути здійснено тільки за умови, якщо сім'я власника має додаткову житлову площу, крім тієї, що підлягає переведенню, відповідно до санітарних норм.

1.16. Питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, розташованої під об'єктом нерухомості, вирішується у встановленому законом порядку.

1.17. Питання, які не врегульованні цим Порядком, вирішуються відповідно нормам діючого законодавства.

2. Порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове та отримання дозволу на його реконструкцію

2.1. Для переведення житлового приміщення у нежитлове та отримання дозволу на його реконструкцію власник житлового приміщення або уповноважена ним особа (за дорученням) (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) письмово звертається у Центр надання адміністративних послуг та впровадження системи якості послуг виконавчого комітету Новоградівської міської ради (далі-Центр) про переведення житлового приміщення у нежитлове та проведення його реконструкції із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення.

2.2. До заяви власник житлового приміщення додає:

- нотаріально завірених копію документа, що підтверджує право власності на житлове приміщення;
- нотаріально завірених копію технічного паспорта житлового приміщення;
- 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);
- копії установчих документів (для юридичних осіб);
- оригінал довідки про відсутність зареєстрованих в даному житловому приміщенні осіб;
- якщо приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку, письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи приміщень, засвідчену в законодавчо встановленому порядку;
- письмову згоду з узгодженням функціонального призначення об'єкта від балансоутримувача (власника) житлового будинку;
- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення житлового приміщення в нежитлове, якщо воно розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідний сертифікат на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт по реконструкції приміщення;
- документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою (якщо це окремий будинок);
- довідки відповідних підприємств, які надають мешканцям об'єднаної територіальної громади послуги з водопостачання, теплової та електричної енергії, з вивозу твердих побутових відходів, обслуговування жилих будинків та прибудинкових територій (членські внески) про відсутність заборгованості з оплати цих послуг по житловому будинку (жилому приміщенню) та нежитловому будинку (нежитловому приміщенню).

2.3. Власник приміщення, яке переводиться із житлового в нежитловий фонд, несе відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

2.4. Центр після перевірки повноти комплектації документів, реєструє заяву та передає для подальшого опрацювання до відділу містобудування та архітектури Новоградівської міської ради (далі-відділ).

2.5. Протягом 5 (п'яти) робочих днів з дня надходження заяви, відділом містобудування та архітектури Новгородівської міської ради здійснюється формування справи, перевіряється наявність у заявника заборгованості по сплаті комунальних послуг та, за необхідності, збирається додаткова та уточнюється наявна інформація, яка може мати значення для вирішення справи.

2.5.1. У разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за комунальні послуги, документи залишаються без руху, про що письмово повідомляється заявник.

2.6. Після формування справи та підготовки даного питання для розгляду, відділ передає її для розгляду до відповідної комісії, склад якої затверджено рішенням виконавчого комітету Новгородівської міської ради.

2.7. Уповноважена виконавчим комітетом Новгородівської міської ради комісія, протягом 10 (десяти) робочих днів з дня отримання справи з пакетом документів, розглядає матеріали, та готує акт з висновком щодо можливості переведення житлового будинку, приміщення, квартири в нежитлове та проведення його реконструкції із зазначенням функціонального призначення.

У разі необхідності комісія проводить обстеження з фотофіксацією стану житлового приміщення, на реконструкцію якого розглядаються документи. Результати обстеження вносяться до акту комісії. Про дату проведення обстеження заявника повідомляють заздалегідь.

2.8. Акт з висновком комісії повинен містити наступну інформацію:

- про технічну можливість реконструкції вказаного приміщення під певний об'єкт підприємницької діяльності;
- про можливість існуючих інженерних мереж будинку з водопостачання та водовідведення, теплопостачання та електропостачання забезпечити певний об'єкт підприємницької діяльності необхідними комунальними послугами;
- про доцільність розміщення об'єкта підприємницької діяльності з переведенням житлового приміщення в нежитлове з подальшою реконструкцією;

В разі відсутності технічної можливості, недостатньої потужності існуючих інженерних мереж або недоцільності розміщення певного об'єкта підприємницької діяльності у вказаному будинку, заявнику надається обґрунтована відмова.

2.9. Комісією визначаються обов'язкові до виконання вимоги та обмеження щодо проведення робіт, а саме:

- оформлення права користування земельною ділянкою під влаштування вхідної групи із врахуванням потреби безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями;
- оформлення містобудівних умов та обмежень;
- розробка та погодження проектної документації;
- оформлення декларації про початок будівельних робіт
- оформлення декларації про готовність об'єкта до експлуатації.
- інші умови та обмеження, передбачені чинними нормативно - правовими актами.

2.10. Заявнику може бути відмовлено:

- у разі виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих заявником;
- у разі недотримання вимог, передбачених цим Порядком;
- з обґрунтованих підстав, зазначених у висновку комісії.

2.11. На підставі позитивного висновку комісії готується проект рішення виконавчого комітету Новоградівської міської ради про переведення житлового приміщення, будинку, квартири у нежитлове, із обов'язковим зазначенням, що житлове приміщення (будинок, квартира) переводяться із житлового фонду у нежитловий з дати прийняття об'єкта закінченого будівництва в експлуатацію, та надання дозволу на його реконструкцію. Акт комісії є обов'язковим додатком до даного рішення.

2.12. Після отримання рішення виконавчого комітету Новоградівської міської ради про переведення житлового приміщення (будинку, квартири) до нежитлового фонду під розміщення об'єкта невиробничої сфери, заявник зобов'язаний:

2.12.1. Розробити та затвердити в установленому порядку проектно-кошторисну документацію;

2.12.2. Виконання будівельних робіт здійснювати згідно вимог та в порядку, визначеному чинним законодавством України;

2.12.3. Здати в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт (приміщення, будинок, квартиру) згідно з чинним законодавством.

2.12.4. Не перешкоджати працівникам комунальних підприємств та інших організацій в обслуговуванні інженерних комунікацій.

2.13. Житлове приміщення (будинок, квартира) переводиться із житлового фонду з дати прийняття об'єкта в експлуатацію.

2.14. Власник нежитлового приміщення зобов'язаний:

2.14.1. З дати введення закінченого будівництвом об'єкту в експлуатацію, а фактично, з дати переведення приміщення з житлового фонду в нежитловий, укласти відповідні договори з відповідними організаціями про оплату комунальних послуг та експлуатаційних витрат, пов'язаних з утриманням будинку та прилеглої території.

2.14.2. Дотримуватись цього Порядку, законодавства відносно перепланування, реконструкції та переобладнання житлових приміщень в нежитлові, Правил користування приміщеннями житлових будинків, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм, Правил протипожежної безпеки тощо.

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

2.16. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів будівництва забороняється.

3. Порядок переведення нежитлового приміщення (будинку) у житлове та отримання дозволу на його реконструкцію

3.1. Для переведення нежитлового приміщення (будинку) у житлове та отримання дозволу на його реконструкцію, власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) звертається у Центр з заявою на ім'я міського голови про переведення нежитлового приміщення (будинку) у житлове та проведення реконструкції даного приміщення.

3.2. До заяви власник нежитлового приміщення (будинку) додає:

- нотаріально завірених копій документів, які підтверджують право власності на нежитловий будинок, приміщення, що переводяться у житлові;

- нотаріально завірених копій технічного паспорта нежитлового приміщення (будинку);

- 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);
- якщо власником є юридична особа – нотаріально завірені копії установчих документів;
- якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоповерховому будинку – письмову згоду всіх повнолітніх власників (наймачів) суміжних з даним нежитловим приміщенням квартир (суміжними вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщенням, яке переводиться у житлове), засвідчену в законодавчо встановленому порядку;
- письмову згоду, засвідчену в законодавчо встановленому порядку, з узгодженням функціонального призначення об'єкта від балансоутримувача (власника) житлового будинку;
- якщо нежитлове приміщення розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ) - їх письмову згоду на переведення нежитлового приміщення в житлове, засвідчену в законодавчо встановленому порядку.
- висновок спеціалізованого підприємства, що має ліцензію на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт по реконструкції приміщення;
- проектні пропозиції щодо реконструкції нежитлового будинку, приміщення, виготовлені організацією, що має відповідний сертифікат та погоджені з балансоутримувачем будинку, приміщення (власником будинку/приміщення та/або ОСББ).
- довідки відповідних підприємств, які надають послуги з постачання води, теплової та електричної енергії, водовідведення, обслуговування жилих будинків та прибудинкових територій, про згоду та технічну можливість підключення приміщення до мереж, а в разі, наявного підключення – про відсутність заборгованість за надані житлово-комунальні послуги.
- документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою (якщо це окремий будинок).

3.3. Власник приміщення (будинку), яке переводиться з нежитлового в житловий фонд, несе відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

3.4. Центр після перевірки повноти комплектації документів, реєструє заяву та передає для подальшого опрацювання до відділу.

3.5. Протягом 10 (десяти) робочих днів з дня надходження заяви, відділом здійснюється комплектація справи, за необхідності, збирається додаткова та/або перевіряється наявна інформація, яка може мати значення для вирішення справи, та готуються попередні письмові висновки щодо можливості проведення реконструкції нежитлового приміщення (будинку).

3.6. У разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за житлово-комунальні послуги, документи залишаються без руху, про що письмово повідомляється заявник.

3.7. Після комплектації справи та підготовки даного питання для розгляду, управління передає її для розгляду до відповідної комісії, склад якої затверджено рішенням виконавчого комітету Новгородівської міської ради.

3.8. Уповноважена виконавчим комітетом Новгородівської міської ради комісія, протягом 5 (п'ять) робочих днів з дня отримання справи з пакетом документів, розглядає матеріали, готує висновок, визначає технічну можливість та вносить пропозиції виконавчому комітету Новгородівської міської ради щодо можливості переведення нежитлового приміщення (будинку) у житлове після його реконструкції.

3.8.1. У разі необхідності комісія проводить обстеження з фотофіксацією стану нежитлового приміщення, на реконструкцію якого розглядаються документи. Результати обстеження оформляються актом. Про дату проведення обстеження заявника повідомляють заздалегідь.

3.9. В разі відсутності технічної можливості або недостатньої потужності існуючих інженерних мереж заявнику надається обґрунтована відмова в переведенні приміщення (будинку) з нежитлового у житлове.

3.10. У висновку комісією визначаються обов'язкові до виконання вимоги та обмеження щодо проведення робіт з реконструкції приміщення (будинку) для переведення його з нежитлового фонду до житлового:

- необхідність надання містобудівних умов і обмежень земельної ділянки щодо проектування і реконструкції вказаних об'єктів.
- необхідність отримання дозволу на будівельні роботи;
- розділи робочого проекту, які необхідно розробити та необхідність їх погодження з контролюючими службами;
- необхідність погодження проектної документації;
- необхідність укладення договору на виконання будівельних робіт з підприємствами, організаціями чи особами, що мають відповідні ліцензії;
- строк проведення робіт з реконструкції приміщення (будинку);
- узгодження з підприємством, що обслуговує будинок, питань відключення/підключення, на період проведення робіт з реконструкції приміщення, мереж водопостачання та водовідведення, тепlopостачання, тимчасового підключення електроінструменту, в тому числі, зварювальних приладів, та інших питань, що можуть вплинути на якість житлово-комунальних послуг та експлуатацію будинку в цілому;
- необхідність укладення договору на вивезення будівельного сміття.
- інші умови та обмеження, передбачені чинними нормативно - правовими актами.

3.11. Заявнику може бути відмовлено:

- у разі виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих заявником;
- у разі недотримання вимог, передбачених цим Порядком;
- з обґрунтованих підстав, зазначених у висновку комісії, в тому числі, у зв'язку з відсутністю технічної можливості.

3.12. На підставі позитивного висновку комісії готується проект рішення виконавчого комітету Новгородівської міської ради про переведення нежитлового приміщення (будинку) у житлове, із обов'язковим зазначенням, що нежитлове приміщення переводиться із нежитлового фонду у житловий з дати прийняття об'єкта

закінченого будівництва в експлуатацію, та надання дозволу на його реконструкцію. Акт з висновок комісії є обов'язковим додатком до даного рішення.

3.13. Після прийняття виконавчим комітетом Новоградівської міської ради рішення про переведення нежитлового приміщення заявника до житлового фонду відділ передає у Центр для видачі заявнику.

3.14. Після отримання документа зазначеного у п.3.13 заявник зобов'язаний:

3.14.1. Отримати містобудівні умови та обмеження

3.14.2. Розробити та затвердити в установленому порядку проектно-кошторисну документацію;

3.14.3. Виконання будівельних робіт здійснювати згідно вимог та в порядку, визначеному чинним законодавством України;

3.14.4. Здати в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт (приміщення, будинок) згідно чинного законодавства.

3.14.5. Не перешкоджати працівникам комунальних підприємств та інших організацій в обслуговуванні інженерних комунікацій.

3.15. Нежитлове приміщення (будинок) переводиться до житлового фонду з дати прийняття об'єкта в експлуатацію.

3.16. Власник переведеного в житловий фонд приміщення (будинку) зобов'язаний:

3.16.1. З дати введення закінченого будівництвом об'єкта в експлуатацію, а фактично, з дати переведення приміщення з нежитлового фонду в житловий, укласти відповідні договори з відповідними організаціями про оплату комунальних послуг та експлуатаційних витрат, пов'язаних з утриманням будинку та прилеглої території.

3.16.2. Дотримуватись цього Порядку, законодавства відносно перепланування, реконструкції та переобладнання нежитлових приміщень в житлові, Правил користування приміщеннями житлових будинків, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм, Правил протипожежної безпеки тощо.

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

3.17. Експлуатація не прийнятих у встановленому законодавством порядку об'єктів будівництва забороняється.

Секретар міської ради

К.І. Мусейко

СКЛАД

Комісії з розгляду питань про переведення житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (будинків) у житлові на території Новгородівської міської ради

- Члени:
- Заступник міського голови,
голова комісії
 - Начальник відділу житлової
політики, ОСББ і квартирного
обліку управління, заступник
голови комісії
 - Начальник відділу
містобудування та архітектури,
головний архітектор, секретар
комісії
 - Начальник сектору реєстрації
місця проживання, управління
міського господарства
 - Начальник відділу державної
реєстрації Новгородівської
міської ради
 - Спеціаліст 1 категорії з питань
екології та природних ресурсів
відділу комунального
господарства та благоустрою
управління міського
господарства
 - Провідний фахівець сектора
забезпечення заходів з
попередження надзвичайних
ситуацій у м.Селидове ЦЗД ГУ
ДСНС України в Донецькій
області (за згодою)
 - Депутат за відповідним округом
 - Голова ОСББ
(балансоутримувач)
 - Начальник відділу економіки
 - Представник Новгородівського
відділення Селидівського
ВУВКГ «Вода Донбасу» (за
згодою)

