



УКРАЇНА

**КОЗЕЛЕЦЬКА СЕЛИЩНА РАДА
КОЗЕЛЕЦЬКОГО РАЙОНУ
ЧЕРНІГІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

Виконавчий комітет

Р І Ш Е Н Н Я

23 жовтня 2019 року
смт. Козелець

№ 771-58/VIII

Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень, будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового фонду на території Козелецької селищної ради

З метою впорядкування процедури переведення житлових приміщень, будинків у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового фонду на території населених пунктів Козелецької селищної ради, керуючись Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР, Законами України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про місцеве самоврядування в Україні», виконавчий комітет вирішив:

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень, будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового фонду на території Козелецької селищної ради згідно з додатком.

2. Контроль за виконанням рішення покласти на керуючого справами (секретаря) виконавчого комітету селищної ради О.В. Головка.

Селищний голова

О.Б. Дмитренко

ПОРЯДОК
переведення житлових приміщень, будинків до нежитлового
фонду та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового
фонду на території Козелецької селищної ради

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Порядок переведення житлових приміщень, будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового фонду на території Козелецької селищної ради (далі - Порядок) встановлює процедуру підготовки документів для прийняття рішень виконавчим комітетом Козелецької селищної ради про переведення житлових приміщень, будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, будинків до житлового фонду, регулюються права та обов'язки учасників правовідносин у містобудівній сфері.

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 Козелецької селищної ради, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

4. 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).

Житловий будинок – будівля, що призначена для постійного проживання людей і може мати одну чи декілька 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 та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Квартира – сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або двір.

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

II. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕННЯ 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 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 .

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

4. 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 Козелецької селищної ради.

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

5. 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 жилих приміщень до нежитлового фонду у жилих будинках, що віднесені до пам'яток історії та архітектури, без погодження з управлінням містобудування та архітектури Чернігівської обласної державної адміністрації у встановленому законодавством порядку і навпаки.

5) переведення частини жилого приміщення, наприклад, кімнати у комунальній квартирі (приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого жилого приміщення);

б) переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту і навпаки.

6. 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).

ІІІ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВОЛІВ НА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

1. Для переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки власник або уповноважена ним особа за дорученням подає відповідну заяву до виконавчого комітету Козелецької селищної ради.

До заяви додаються наступні документи та матеріали:

1) для фізичної особи: копію паспорта та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера;

2) для юридичної особи: копію статуту підприємства; копія свідоцтва про державну реєстрацію підприємства; довідку про внесення до Єдиного державного реєстру;

3) копію документу, яка підтверджує право власності на житлове приміщення, житловий будинок (нежитлові приміщення, нежитловий будинок);

4) копію технічного паспорту на жиле приміщення або жилий будинок (на нежитлові приміщення, нежитловий будинок);

5) ескізні пропозиції або/та висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно – технічного огляду про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт;

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);

11) довідка про відсутність заборгованості з оплати комунальних послуг;

12) інші документи у разі необхідності (згода співвласників об'єктів нерухомого майна, дозвіл органів опіки, тощо).

2. Заява, що надійшла до виконавчого комітету селищної ради розглядається згідно Закону України «Про звернення громадян».

3. Рішення про надання дозволу або відмову на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки приймається виконавчим комітетом Козелецької селищної ради.

Відмова щодо можливого переведення з житлового до нежитлового фонду і навпаки приймається, 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, де розташований об'єкт;

- заявлений заявником об'єкт не відповідає концепції забудови населеного пункту, а архітектурне рішення фасадів будинку та благоустрою прилеглої території не узгоджене відділом містобудування, архітектури та ЖКГ Козелецької селищної ради;

- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об'єкту.

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

Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету селищної ради

О.В. Головка