**Зображення, що містить символ, текст, логотип, Шрифт

Автоматично згенерований опис**

**ВИШНІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**РІШЕННЯ**

27 грудня 2024 року №13/6

|  |  |
| --- | --- |
| **Про затвердження Порядку про переведення житлових будинків, приміщень у нежитлові та нежитлових будинків, приміщень**  **у житлові на території Вишнівської сільської ради** |  |

Відповідно до статті 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", Житлового кодексу України, 379, 319, 320, 383 ЦК України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26.04.1984 № 189, Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572 (зі змінами), державних будівельних норм України, виконавчий комітет

ВИРІШИВ:

1.Затвердити Порядок про переведення житлових будинків, приміщень у нежитлові та нежитлових будинків, приміщень у житлові на території Вишнівської сільської ради, згідно додатку.

2.Координацію роботи за виконанням цього рішення покласти на начальника відділу містобудування, архітектури, житлово - комунального господарства та цивільного захисту (Наталія СОЛОДУХА).

3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на сільського голову Віктора СУЩИКА.

Сільський голова  **Віктор СУЩИК**

Ірина Богуш

Додаток

до рішення виконавчого комітету

Вишнівської сільської ради

від 27.12.2024 р. №13/6

**Порядок**

**переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення**

**у житлове приміщення (будинок, квартиру)**

І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Порядок переведення житлових будинків, приміщень у нежитлові та нежитлових будинків, приміщень у житлові на території Вишнівської сільської ради (далі – Порядок) є нормативно-правовим актом, який розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу України, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26.04.1984 № 189, Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572 ( зі змінами).

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) комунальної власності в нежитлові та навпаки може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету Вишнівської сільської ради.

1.2. Порядок визначає механізм переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове з метою відкриття об’єктів певного виду призначення, є обов’язковим для фізичних осіб та суб’єктів господарювання у регулюванні правових відносин, що виникають у процесі розміщення об’єктів у житловому фонді села та регулює порядок підготовки документів для прийняття відповідного рішення виконавчого комітету сільської ради.

1.3. Порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове (далі – Порядок) поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Вишнівської сільської ради, незалежно від форм власності та балансової належності.

1.4. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Замовник – фізична або юридична особа, що має наміри здійснити перепланування та/або переобладнання приміщення; переведення нежитлових приміщень у категорію житлових. Замовником виступають: власник (співвласники) приміщення, балансоутримувач, уповноважена особа. При наявності письмової згоди власника приміщення замовником, при намірі здійснити перепланування та/або переобладнання приміщення може виступити наймач або орендар приміщення.

Громадський будинок – будинок, споруда чи комплекс громадського призначення.

Гуртожиток – будівля капітального типу, що призначена (призначалась) для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

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.

Капітальний ремонт – ремонт приміщення з метою відновлення його ресурсу із заміною, за необхідності, конструктивних та огороджувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

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

Підвальне приміщення – приміщення, розташоване в підвальному поверсі (підвальний поверх – поверх, позначка підлоги приміщень якого нижче планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень).

Підсобні (допоміжні) приміщення багатоквартирного житлового будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти тощо).

Переобладнання – улаштування в окремих жилих будинках, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, нежилих приміщеннях туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Поверх технічний – поверх для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій, може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горище) або в середній частині будинку.

Прибудова – вид реконструкції, при якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових приміщень, що безпосередньо прилягають до зовнішніх стін будинку.

Проектна документація – затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

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).

Технічні приміщення – приміщення для розміщення обладнання тепловузлів, бойлерних, щитових, вентиляційних камер, насосних станцій, комутаторів, радіовузлів, машинних відділень ліфтів, холодильних установок та ін.

Цокольне приміщення – приміщення, розташоване в цокольному поверсі (цокольний поверх – поверх, позначка підлоги приміщень якого нижче планувальної позначки землі на висоту не більше половини висоти приміщень).

Інші поняття та терміни визначаються діючими нормативно-правовими актами, що регулюють питання архітектури, будівництва та житлово-комунального господарства.

1.5. Проведення перепланування та/або переобладнання приміщень, влаштування (чи зміну функціонального призначення) в існуючих житлових та громадських будинках вбудованих приміщень громадського призначення дозволяється проводити лише після отримання дозволу виконавчого комітету Вишнівської сільської ради, прибудову – після отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

1.6. Проведення робіт, вказаних в п.1.5, без дозволу виконавчого комітету Вишнівської сільської ради чи без отримання містобудівних умов і обмежень, вважається самовільним. Фізичні чи юридичні особи, що здійснили самовільне перепланування чи переобладнання, несуть відповідальність, передбачену законодавством.

1.7. Переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові здійснюється з урахуванням вимог державних будівельних норм України. Розміщення житлових приміщень у цокольних, підвальних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.

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

ІІ. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ, 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 і 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) у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органу 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 будівлі для розміщення в них об’єктів житлового фонду, за умови їх розташування у межах Вишнівської територіальної громади, на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням державних будівельних норм України.

До житлового фонду можуть бути переведені нежитлові приміщення, розташовані у житлових будинках, приміщення шкіл, 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 20 і домових кухонь продуктивністю понад 200 обідів у день;

в) пунктів приймання склотари;

г) магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;

д) 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);

е) підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300 кв.м);

є) майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв.м;

ж) лазень (бань), пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

з) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;

и) громадських вбиралень;

і) 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 житловому будинку (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. Переведення житлового приміщення в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов до приміщень 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).

2.8. Для переведення житлового приміщення в нежитлове є обов’язковим наявність окремого входу, не пов’язаного з під’їздом (головним входом) до жилого будинку або його улаштування у разі відсутності. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення неможливо.

2.9. 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 відповідні дозволи на виконання таких видів робіт.

2.10. У разі переведення жилого приміщення, жилого будинку до нежитлового фонду, нежитлового приміщення, нежитлової будівлі до житлового фонду, при наявності державної реєстрації права землекористування, власник чи користувач земельної ділянки повинен провести дії, направлені на зміну цільового призначення земельної ділянки згідно з вимогами земельного законодавства.

2.11. Виконання робіт з реконструкції (капітального ремонту), введення об’єктів в експлуатацію, державна реєстрацію 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, природного газу, 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

3.1. Для переведення житлових приміщень і будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає заяву на ім’я Вишнівського сільського голови.

До заяви додаються наступні документи та матеріали:

1) для фізичної особи: копія паспорту та ідентифікаційного номеру;

2)для юридичної особи: статут 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) довідка про відсутність зареєстрованих осіб (при переведенні житлового приміщення в нежитлове);

7) документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою;

8) рішення виконавчого комітету Вишнівської сільської ради (згідно Положення) 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;

9) якщо приміщення розміщені у двоквартирному чи багатоквартирному будинку – письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи співвласників житлового будинку, власників приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх). Якщо об'єкти нерухомого майна перебувають у власності різних осіб, але мають спільну стіну (спільні стіни), необхідно отримати згоду власника нерухомого майна, яке межує з об'єктом, цільове призначення якого змінюється. Якщо будинок знаходиться на балансі в організації, письмову згоду потрібно завірити організацією на балансі якої знаходиться будинок.

10) затверджену в установленому порядку згоду суміжних землекористувачів, якщо об’єкт розміщено по межі земельних ділянок;

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

3.2. Заява, що надійшла до Вишнівської сільської ради розглядається згідно Закону України «Про звернення громадян», Закону України «Про адміністративну процедуру».

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 села;

заявлений заявником об’єкт не відповідає концепції забудови села;

подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об’єкту.

3.3. Утворена Комісія, склад якої затверджено розпорядженням Вишнівського сільського голови, проводить комісійне обстеження об’єкту нерухомості.

Акт комісії з рекомендаціями (висновками) додається до заяви та пакету, визначених даним Порядком, документів. Після проведення обстеження заява з додатками надається на розгляд виконавчого комітету Вишнівської сільської ради.

Позитивні висновки визначені в акті комісії є основою для прийняття виконавчим комітетом Вишнівської сільської ради рішення щодо погодження на переведення житлових приміщень і будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки.

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

3.4. 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.

3.5. Власник нежитлового приміщення сплачує до місцевого бюджету пайовий внесок на розвиток інфраструктури Вишнівської сільської ради у відповідності до укладеного договору та чинного законодавства.

3.6 Прийняття в експлуатацію закінчених реконструкцією об’єктів здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.7. Реєстрація за власником права власності на приміщення з новим призначенням здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством.