СТАРОБІЛЬСЬКА МІСЬКА РАДА ЛУГАНСЬКОЇ ОБЛАСТІ
СЬОМОГО СКЛИКАННЯ
СОРОК ВОСЬМА СЕСІЯ

РІШЕННЯ

“20” вересня 2018 року м.Старобільськ №48/2

Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ

Керуючись Законами України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про приватизацію державного та комунального майна”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”, “Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”, Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР, з метою впорядкування процедури переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ, Старобільська міська рада Луганської області

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ (додається).
2. Виконавчому комітету Старобільської міської ради оприлюднити інформацію про дане рішення у газеті «Вісник Старобільщини» у десятиденний строк після його прийняття та підписання.
3. Відстеження результативності Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ, як регуляторного акту, покласти на відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету Старобільської міської ради.
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на профільну постійну комісію міської ради з питань інфраструктури міста та відповідальну постійну комісію з питань депутатської діяльності, законності, правопорядку та інформації.

МІСЬКИЙ ГОЛОВА *(оригінал підписано)* Я. М. ЛІТВІНОВА

Додаток
до рішення Старобільської міської ради
Луганської області
від ”20” вересня 2018 №48/2

ПОЛОЖЕННЯ
про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ

Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки (надалі - Положення) розроблене на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про власність», «Про приватизацію державного та комунального майна», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про регулювання містобудівельної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про охорону культурної спадщини», 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 26.04.1984р. № 189, Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 №76, ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», Листа Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 04.03.2011 №22-23/185/0/7-11 Щодо надання роз’яснень з визначення термінів: “реконструкція”, “капітальний ремонт”, “перепланування”.

1. Загальні положення

1.1. Це Положення визначає механізм переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий.

1.2. Положення поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території міста, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

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

1.4. Переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові проводиться у випадках:

1.4.1 визнання у встановленому законодавством порядку житлових будинків, приміщень (квартир) непридатними для проживання.

Непридатні для проживання жилі приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів може бути переобладнено в нежилі за рішенням загальних зборів членів кооперативу, затвердженим виконавчим комітетом міської ради.

Переведення жилих будинків житлово-будівельних кооперативів у нежилі не допускається.

1.4.2 зміни функціонального призначення цілого житлового будинку.

1.5. Переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові у багатоповерхових будинках допускається у разі:

1.5.1 як виняток, якщо вони розташовані у цокольних поверхах на перших поверхах, та у виключних випадках на других поверхах. Якщо житлове приміщення, що переводиться

у нежитлове, розташована вище першого поверху, то усі приміщення розташовані під ним, повинні мати статус нежитлових.

1.5.2 наявності технічної можливості для облаштування пандусу для маломобільних груп населення та окремого входу і евакуаційного виходу, які ізольовані від житлової частини будинку (або інших приміщень в будинку);

1.5.3 якщо власник та його сім'я забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством, та якщо у цьому житловому приміщенні ніхто не проживає;

1.5.4. якшо житловий будинок не визнано аварійним або ветхим;

1.5.5. якшо житловий будинок/приміщення не обтяжений правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом);

1.5.6. якщо житловий будинок не визнаний пам'яткою архітектури.

1.6. Не допускається переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у багатоповерховому житловому будинку у нежитлові з метою розміщення:

1.6.1 виробництва промислового характеру;

1.6.2 підприємств громадського харчування;

1.6.3 розважальних закладів (казино, комп'ютерних залів, залів гральних автоматів тощо);

1.6.4 пунктів приймання склотари;

1.6.5 магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;

1.6.6 спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання;

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

1.6.8 майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття;

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

1.6.10 автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків;

1.6.11 громадських туалетів;

1.6.12 похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

1.7. Переведення житлових приміщень у нежитлові та навпаки, у будинках які віднесені до пам'яток історії та архітектури, здійснюється за погодженням з управлінням містобудування та архітектури та управлінням культури, національностей та релігій у встановленому законодавством порядку.

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

1.9. Переведення житлових приміщень в нежитлові та навпаки здійснюється шляхом реконструкції таких приміщень та введення їх в експлуатацію.

1.10. Переведення частини (однієї або декілька кімнат) житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове не допускається.

1.11. Самовільна реконструкція, яка призводить до порушення міцності або до руйнування несучих конструкцій приміщень та будинку в цілому, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів заборонена.

1.12. При переведенні приміщень у нежитлові та навпаки у яких здійснено самовільне перепланування (переобладнання) спочатку вирішується питання збереження приміщення та оформлення приміщень із самовільним перепланування (переобладнанням) відповідно до чинного законодавства.

1.13. Основні терміни та визначення у даному Положенні використовуються у значенні визначеному законодавством:

- будівництво – нове будівництво, реконструкція, капітальний ремонт та технічне переоснащення об'єктів будівництва;

- будинок - різновид будівлі, яка призначена, як правило, для проживання та обслуговування людей;

- завдання на проектування - обґрунтовані вимоги замовника до планувальних, архітектурних, інженерних і технологічних рішень об'єкта будівництва, його основних параметрів, вартості та організації його будівництва і складається з урахуванням технічних умов, містобудівних умов та обмежень;

- замовник будівництва - фізична чи юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку для забудови чи володіє на законних підставах об’єктом будівництва, на якому має намір виконувати будівельні роботи;

- капітальний ремонт - сукупність ремонтно-будівельних робіт на об’єкті будівництва, введеному в експлуатацію в установленому порядку, без зміни його геометричних розмірів та функціонального призначення, що передбачають втручання у несучі та огороджувальні системи, при заміні або відновленні конструкцій чи інженерних систем та обладнання, у зв'язку з їх фізичною зношеністю та руйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також благоустрій території. Капітальний ремонт передбачає призупинення на час виконання робіт експлуатації об’єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності);

- нове будівництво - будівництво будинків, будівель, споруд, їх комплексів, що здійснюється з метою створення об’єктів виробничого і невиробничого призначення, а також лінійних об’єктів інженерно-транспортної інфраструктури, в тому числі добудова зупинених об’єктів незавершеного будівництва;

- об'єкт будівництва - будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси або їх частини, лінійні об’єкти інженерно-транспортної інфраструктури;

- передпроектні роботи - роботи, які можуть виконуватись до початку процесу проектування для визначення принципових об'ємно-просторових та містобудівних рішень: розроблення попередніх концептуальних архітектурних пропозицій (форескізи); розроблення пропозицій щодо розміщення об'єктів будівництва на земельних ділянках (обґрунтування місця розміщення, необхідної території та умов будівництва); опрацювання технологічної та інженерної характеристик об'єкта; попередні інженерні вишукування; попередні обстеження будівель, які підлягають реконструкції, капітальному ремонту або технічному переоснащенню; інші види робіт, необхідні для початку процесу проектування;

- переобладнання - улаштування в окремих квартирах багатоквартирних будинків індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переустаткування туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів;

- перепланування - до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків;

- проектна документація - затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об’ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва;

- проектні роботи - роботи, які пов'язані зі створенням проектної документації на будівництво;

- реконструкція - перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Реконструкція

передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огороджувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об’єкту в цілому або його частин (за умови їх автономності);

- стадії проектування - техніко-економічне обґрунтування (ТЕО); техніко-економічний розрахунок (ТЕР); ескізний проект (ЕП); проект (П); робочий проект (РП); робоча документація (Р).

- технічні умови - нормативний документ, що встановлює технічні вимоги, яким повинна відповідати продукція, процес або послуга, та визначає процедури, за допомогою яких може бути встановлено, чи дотримані такі вимоги;

- технічне переоснащення - комплекс заходів щодо підвищення експлуатаційних властивостей об'єктів невиробничого та виробничого призначення, введених в експлуатацію в установленому порядку, шляхом впровадження передової техніки та технології, механізації і автоматизації виробництва, оновлення та заміни застарілого і фізично зношеного устаткування новим, більш продуктивним;

- частина будинку, будівлі, споруди - визначена проектною документацією на реконструкцію або капітальний ремонт частина існуючого об’єкту, введеного в експлуатацію в установленому порядку.

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

2.1. Для переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлові та отримання дозволу на їх реконструкцію власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає:

2.1.1 заяву на ім’я міського голови про свої наміри щодо переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове із зазначенням цільового призначенні нового об’єкту;

2.1.2 нотаріально завірені копії документів, які підтверджують право власності на житловий будинок, приміщення (квартиру), що переводяться у нежитлові (із зазначенням усіх співвласників, у тому числі неповнолітніх);

2.1.3 копію технічного паспорта житлового будинку, житлового приміщення (квартири), завірену районним бюро технічної інвентаризації;

2.1.4 копію документа, який підтверджує непридатність житлового будинку, приміщення (квартири) для проживання, для яких підставою є визнання у встановленому законодавством порядку житлових будинків, приміщень (квартир) непридатними для проживання;

2.1.5 оригінал довідки про те, що житлове приміщення (квартира), яке планується використовувати як нежитлове, є вільним(ою) і в ньому ніхто не зареєстрован;

2.1.6 якщо власником є фізична особа - оригінал довідки реєстрації міста проживання;

2.1.7 якщо власником є юридична особа - нотаріально завірені копії установчих документів;

2.1.8 якщо житлове приміщення (квартира) розміщене(а) у багатоповерховому будинку - письмову згоду всіх повнолітніх власників (наймачів) житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку;

2.1.9 якщо житлове приміщення (квартира) розміщене(а) у будинку житлово-будівельного кооперативу (надалі - ЖБК) або у будинку, у якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі - ОСББ) – їх письмову згоду на використання цих приміщень (квартир) як нежитлових.

2.1.10 проектні пропозиції щодо реконструкції житлового будинку, приміщення (квартири), виготовлені ліцензованою організацією.

2.1.11 у разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові приміщення здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування.

2.2. Відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради протягом 10 робочих днів, з часу надходження заяви з пакетом документів, передає головному архітектору Старобільської райдержадміністрації копію заяви з пакетом документів для отримання попередніх висновків щодо можливості проведення їх реконструкції.

2.3. Головний архітектор Старобільської райдержадміністрації протягом 20 робочих днів з моменту отримання копії заяви з пакетом документів надає відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради попередні висновки щодо можливості проведення реконструкції житлового будинку, приміщення (квартири).

2.4. За наявності позитивних попередніх висновків головного архітектора Старобільської райдержадміністрації щодо можливості реконструкції житлового будинку, приміщення (квартири) відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради протягом 5 робочих днів з моменту їх отримання подає на розгляд виконавчого комітету проект рішення про переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлові та надання дозволу на їх реконструкцію.

2.5. Заявнику може бути відмовлено за результатами розгляду поданої заяви:

2.5.1 у разі виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих заявником;

2.5.2 у разі недотримання вимог, передбачених цим порядком;

2.5.3 з підстав, зазначених у попередніх висновках головного архітектора Старобільської райдержадміністрації.

2.6. Наявність отриманих: рішення про переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об’єктів невиробничої сфери, містобудівних умов та обмежень на реконструкцію об’єктів будівництва, відповідних технічних умов, - є підставою для замовлення виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію.

Після отримання зазначених документів, заявник повинен здійснити заходи відповідно до вимог ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності":

2.6.1 отримати вихідні дані на проектування реконструкції (якщо їх отримання потребується), замовити виготовлення проектної документації на реконструкцію (у разі необхідності провести експертизу) та затвердити її відповідним чином;

2.6.2 провести підготовчи та будівельні роботи з реконструкції будинку/приміщення. Здійснення робіт по реконструкції приміщень повинно відбуватися на підставі зареєстрованої декларації про початок виконання будівельних робіт;

2.6.3 подати пакет документів до відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради для сплати пайового внеску з розвитку інфраструктури міста або отримати звільнення від такої сплати;

2.6.4 здійснити заходи з прийняття в експлуатацію завершеного об’єкту, подавши на реєстрацію декларацію про готовність об’єкту до експлуатації;

2.6.5 зареєструвати права власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.

2.7.Надати до виконавчого комітету міської ради заяву на затвердження графіку роботи нового об’єкту.

2.7.1 до заяви додаються документи, які підтверджують впаво власності, технічна документація нежитлової будівлі/приміщення із зазначенням функціонального призначення.

3. Порядок переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та отримання дозволу на їх реконструкцію

3.1. В житлові приміщення можуть бути переведені, як виняток, нежитлові приміщення розташовані у цокольних поверхах, окремо розташовані нежитлові будівлі для розміщення в них об'єктів житлового фонду, за умови їх розташування у межах м. Старобільськ, на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням положень ДБН-360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

3.2. Для переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та отримання дозволу на їх реконструкцію власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає:

3.2.1 заяву на ім'я міського голови;

3.2.2 нотаріально завірені копії документів, які підтверджують право власності на нежитловий будинок, приміщення, що переводяться у житлові;

3.2.3 копію технічного паспорта нежитлового будинку, приміщення, завірену районним бюро технічної інвентаризації;

3.2.4 якщо власником є юридична особа - нотаріально завірені копії установчих документів;

3.2.5 якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоповерховому будинку - письмову згоду всіх повнолітніх власників (наймачів) суміжних з даним нежитловим приміщенням квартир;

3.2.6 якщо нежитлове приміщення розміщене у відомчому житловому фонді, будинку житлово-будівельного кооперативу (надалі - ЖБК) або у будинку, у якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі - ОСББ) - їх письмову згоду на використання цих приміщень як житлових.

3.2.7 предпроектні пропозиції щодо реконструкції нежитлового будинку, приміщення, виготовлені ліцензованою організацією.

3.3. Відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради протягом 10 робочих днів, з часу надходження заяви з пакетом документів, передає головному архітектору Старобільської райдержадміністрації копію заяви з пакетом документів для отримання попередніх висновків щодо можливості проведення їх реконструкції.

3.4. Головний архітектор Старобільської райдержадміністрації протягом 20 робочих днів з моменту отримання копії заяви з пакетом документів надає відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради попередні висновки щодо можливості проведення реконструкції нежитлового будинку, приміщення.

3.5. За наявності позитивних попередніх висновків головного архітектора Старобільської райдержадміністрації щодо можливості реконструкції нежитлового будинку, приміщення відділ з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради протягом 5 робочих днів з моменту їх отримання подає на розгляд виконавчого комітету проект рішення про переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та надання дозволу на їх реконструкцію.

3.6. Заявнику може бути відмовлено:

3.6.1 у разі виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих заявником;

3.6.2 у разі недотримання вимог, передбачених цим порядком;

3.6.3 з підстав, зазначених у попередніх висновках відділу містобудування та архітектури райдержадміністрації.

3.7. Після отримання дозволу на переведення нежитлового приміщення в житлове заявник повинен здійснити заходи відповідно до вимог ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності":

3.7.1 отримати вихідні дані на проектування реконструкції (якщо їх отримання потребується), замовити виготовлення проектної документації на реконструкцію (у разі необхідності провести експертизу) та затвердити її відповідним чином;

3.7.2 провести підготовчи та будівельні роботи з реконструкції будинку/приміщення;

3.7.3 подати пакет документів до відділу з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету міської ради для сплати пайового внеску з розвитку інфраструктури міста або отримати звільнення від такої сплати;

3.7.4 здійснити заходи з прийняття в експлуатацію завершеного нового об'єкту;

3.7.5 зареєструвати права власності на новий об'єкт.

4. Інші умови.

4.1.Питання не врегульовані цим Положенням, вирішуються згідно чинного законодавства.

Секретар міської ради С.О. Барабаш