



Україна
ЗОЛОЧІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
Бориспільського району Київської області

Проект Р І Ш Е Н Н Я

Про затвердження Порядку про переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень в межах Золочівської територіальної громади

З метою впорядкування процедури переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень в межах Золочівської сільської ради, керуючись Цивільним кодексом України, Житловим кодексом України, Законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»,

Золочівська сільська рада В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок переведення об'єктів житлового фонду в нежитловий та об'єктів нежитлового фонду в житловий та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень в Золочівській територіальній громаді, що додається.

2. Контроль за виконанням цього рішення залишаю за собою.

Сільський голова

Олександр ЛАЗАРЕНКО

с. Гнідин
18 серпня 2023 року
рішення № 1143-38-VIII

Додаток
до рішення Золочівської сільської ради
від 18.08.2023 № 1143-38-VIII

ПОРЯДОК
про переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові та
зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень
в межах Золочівської територіальної громади

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Порядок переведення об'єктів житлового фонду в нежитловий та об'єктів нежитлового фонду в житловий та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень (далі – Порядок) є нормативно-правовим актом, який визначає механізм переведення об'єктів житлового фонду, що відповідають державним будівельним нормам, в нежитловий, а також механізм переведення об'єктів нежитлового фонду, що відповідають державним будівельним нормам, в житловий та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень .

1.2. 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) в нежитлові та навпаки може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету Золочівської сільської ради згідно із цим Порядком.

1.3. Порядок розроблено на підставі Конституції України, Житлового кодексу України, 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.

1.4. Порядок визначає механізм переведення об'єктів житлового фонду (житлових приміщень, квартир, житлових будинків або їх частин) в нежитловий з метою відкриття об'єктів торгівлі, об'єктів надання послуг та іншого виду призначення, насамперед, для використання в підприємницькій чи іншій господарській діяльності, і навпаки – з нежитлового в житловий, та поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться в

адміністративних межах території Золочівської сільської ради, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

1.5. Порядок спрямований на:

- затвердження єдиного порядку переведення об'єктів житлового фонду в нежитловий та переведення об'єктів нежитлового фонду в житловий та зміни функціонального призначення об'єктів і приміщень на місцевому рівні;

- локалізацію соціальної напруги щодо вирішення питання надання житла або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, зміна функціонального призначення об'єктів і приміщень господарських будівель а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;

- спрощення процедури, визначення конкретних строків документообігу в процесі переведення в житловий/нежитловий фонд;

- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об'єктів містобудування на території Золочівської сільської ради, їх комплексного благоустрою;

- створення умов розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування і т.д.);

- створення правових підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців Золочівської сільської ради, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах Золочівської сільської ради, на землях житлової та громадської забудови та прирівняної до них забудови.

1.6. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

1.6.1. Замовник – фізична або юридична особа, яка має намір переведення об'єкту житлового фонду в нежитловий або переведення об'єкту нежитлового фонду в житловий, зміна функціонального призначення об'єктів і приміщень та подала відповідну заяву з відповідними додатками.

1.6.2. Капітальний ремонт – сукупність робіт на об'єкті, прийнятому в експлуатацію, без зміни його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, що передбачають:

- втручання у несучі та/або огорожувальні конструкції, у інженерні системи загального користування у зв'язку з їх фізичною зношеністю, руйнуванням та/або з метою покращення їх експлуатаційних показників (за необхідності), у тому числі з метою термомодернізації, поліпшення вентиляції приміщень ;

- переоснащення, заміну виробничого устаткування та технічного обладнання, що є стаціонарно змонтованим та призначеним для застосування протягом тривалого часу у будівлях та спорудах (за умови зміни навантажень на існуючі несучі та/або огорожувальні конструкції та/або схем їх прикладання);

- благоустрій території, у тому числі щодо забезпечення доступності для маломобільних груп населення.

1.6.3. Реконструкція – перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, внаслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (загальна площа, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко- економічного рівня, доступність для маломобільних груп населення; передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огорожувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об'єкта в цілому або його частин (за умови їх автономності).

1.7. Відповідно до цього Порядку можуть бути переведені в житловий/нежитловий фонду лише ті об'єкти, що є самостійними об'єктами цивільно-правових відносин, самостійними об'єктами нерухомого майна.

1.8. Переведення об'єктів в житловий/нежитловий фонд відповідно до цього Порядку здійснюється з дотриманням вимог законодавства щодо співвідношення видів використання земельних ділянок за цільовим призначенням, видів функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд.

1.9. Дія цього Порядку не поширюється на переведення в житловий/нежитловий фонд об'єктів, що передбачають виконання будівельних робіт із реконструкції або капітального ремонту таких об'єктів та відповідно до законодавства потребують оформлення документів дозвільного характеру. Виконання будівельних робіт та переведення таких об'єктів в об'єктів житловий/нежитловий фонд здійснюється відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших законодавчих актів у галузі будівництва.

1.10. Не можуть бути переведені відповідно до цього Порядку об'єкти, в яких здійснено самовільне перепланування (переобладнання). Такі об'єкти можуть бути переведені після оформлення всіх дозвільних та/або інших документів в порядку, передбаченому чинним законодавством України.

1.11. Спори з питань переведення об'єктів житлового фонду в нежитловий і навпаки вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

II. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ В НЕЖИТЛОВИЙ

2.1.

2.1. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводяться у випадках:

- визнання у встановленому порядку житлових приміщень непридатними для проживання;
- зміни функціонального призначення житлового приміщення.

2.2. Об'єкти нежитлового фонду можуть бути переведені, як виняток, в житлові, за умови розташування їх на цокольних або перших поверхах та, у виключних випадках, на других поверхах житлових багатоквартирних будинків, а також окремо розташовані (індивідуальні) житлові будинки для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери. Якщо житлове приміщення розташована вище першого поверху багатоквартирного будинку, то для переведення її в нежитловий фонд всі приміщення, розташовані під ним, повинні бути нежитловими.

2.3. Об'єкти житлового фонду, що планується переводити в нежитлові, не можуть використовуватися для постійного проживання, а також не повинні бути обтяжені правами третіх осіб. До подачі заяви про переведення об'єкту до нежитлового фонду громадяни, які мешкали в таких об'єктах, повинні бути зняті з реєстрації місця проживання за даною адресою.

2.4. У разі коли співвласниками об'єктів житлового фонду є діти або недієздатні особи, переведення таких об'єктів в нежитловий фонд здійснюється відповідно до законодавства за згодою органів опіки та піклування.

2.5. Не допускається переведення об'єктів житлового фонду, розміщених в багатоквартирному або зблокованому житловому будинку, в нежитлові з метою розміщення:

- виробництва промислового характеру;
- підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю понад 500 обідів у день;
- розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів тощо);
- пунктів приймання склотари;
- магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;
- 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 проектна організація котра має в штаті на постійній основі Сертифікований фахівець. працівник юридичної особи, що здійснює окремий вид професійної діяльності і відповідає кваліфікаційним вимогам);
- підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300 кв.м);
- майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв.м;
- лазень (бань), пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

- автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;
- громадських вбиралень;
- похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

2.6. Переведення об'єктів житлового фонду, що віднесені до пам'яток історії та архітектури, в нежитловий фонд здійснюється за погодженням з управлінням містобудування, архітектури та контролю за розвитком території Золочівської сільської ради та управлінням культури Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації.

2.7. Не допускається переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту.

2.8. Переведення об'єкту житлового фонду, розташованого у багатоквартирному або заблокованому житловому будинку, в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов, дозволяється лише за наявності письмової згоди на це балансоутримувача та власників суміжних квартир (для багатоквартирних будинків) або за наявності письмової згоди на це власників суміжних житлових будинків (для заблокованих будинків). При цьому, суміжними вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщеннями, щодо яких здійснюється переведення.

2.9. У разі відсутності або проживання за іншою адресою власників та/або співвласників суміжних квартир (приміщень) в багатоквартирному будинку впродовж тривалого часу (більше трьох місяців), складається відповідний акт (додаток 5), засвідчений підписами не менше трьох сусідів та затверджений балансоутримувачем будинку.

2.10. Для переведення об'єкта житлового фонду в нежитловий є обов'язковим:

- проведення технічного огляду або обстеження об'єкта житлового фонду зі складенням висновку (звіт про проведення технічного огляду будинку, об'єкту з висновком про його відповідність державним будівельним нормам, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, створений виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності у формі електронного документа з присвоєнням реєстраційного номера.);

- при розміщенні об'єкта в багатоквартирному житловому будинку – улаштування окремого входу, не пов'язаного з головним входом до житлового будинку. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення об'єкта в нежитловий фонд неможливо.

2.11. При переведенні об'єктів житлового фонду, розташованих у багатоквартирному житловому будинку, за заявником закріплюється частина прибудинкової території, яка підлягає облаштуванню та подальшому

обслуговуванню замовником. До облаштування прилеглої території висуваються наступні вимоги:

- встановлення урни;
- не менше 50% (п'ятдесяти відсотків) прилеглої території має бути зеленою зоною;
- висадження нових дерев з розрахунку 1 (одне) дерево на 15 (п'ятнадцять) квадратних метрів, улаштування квітника;
- улаштування освітлення входу та обладнання твердого покриття і бордюрів та з'єднання їх з тротуарною мережею;
- облаштуванням засобів безперешкодного доступу до об'єктів та інших сприятливих умов життєдіяльності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

2.12. Площа прилеглої території, яка закріплюється за особою для її облаштування та обслуговування, встановлюється рішенням сесії Золочівської сільської ради та погоджується з відповідною експлуатаційною організацією, що обслуговує цей будинок. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площі приміщень більше як у два рази.

III. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕЖИТЛОВОГО ФОНДУ В ЖИТЛОВИЙ ФОНД

1.1.

3.1. В житлові можуть бути переведені, як виняток, об'єкти нежитлового фонду для розміщення в них об'єктів житлового фонду, за умови їх розташування в межах Золочівської ТГ на землях житлової та громадської забудови у відповідності до затвердженої містобудівної документації місцевого рівня з дотриманням чинних державних будівельних норм, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

3.2. В житловий фонд можуть бути переведені нежитлові приміщення, розташовані в багатоквартирних житлових будинках і гуртожитках, які будуть використовуватись громадянами для поліпшення побутових умов.

3.3. Не допускається переведення в житловий фонд аварійних приміщень (будівель) та таких, що підлягають зносу або капітальному ремонту.

3.4. Переведення об'єктів нежитлового фонду, що віднесені до пам'яток історії та архітектури, в житловий фонд здійснюється за погодженням з управлінням містобудування, архітектури та контролю за розвитком території Золочівської сільської ради та управлінням культури Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації.

3.5. У разі коли співвласниками об'єктів нежитлового фонду є діти або недієздатні особи, переведення таких об'єктів в житловий фонд здійснюється відповідно до законодавства за згодою органів опіки та піклування.

3.6. Для переведення об'єкта нежитлового фонду в житловий є обов'язковим проведення технічного огляду або обстеження об'єкта нежитлового фонду зі складенням висновку (технічного звіту) про його відповідність державним будівельним нормам та можливість подальшого використання його як житла після зміни функціонального призначення, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури.

3.7. Переведення дачних або садових будинків у житлові будинки здійснюється відповідно до Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №321 від 29.04.2015.

IV. ПОРЯДОК ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ

4.1. Для переведення об'єкту житлового фонду в нежитловий громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа подає в паперовій формі особисто через Центр надання адміністративних послуг Золочівської сільської ради чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заяву на ім'я Золочівського сільського голови за формою згідно із додатком 1 до цього Порядку, до якої додаються:

- копія документа, що підтверджує право власності на такий об'єкт, засвідчена в установленому порядку;
- копія документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, засвідчена в установленому порядку (для індивідуальних будинків);
- копія технічного паспорту на такий об'єкт;
- письмова нотаріальна згода співвласників (за наявності двох або більше власників) на переведення такого об'єкту в нежитловий;
- письмова згода балансоутримувача будинку та копії поверхових планів, засвідчені в установленому порядку (для багатоквартирних будинків);
- письмова нотаріальна згода повнолітніх власників всіх суміжних квартир (для багатоквартирних будинків);
- письмові нотаріальні згоди повнолітніх власників всіх суміжних житлових будинків (для заблокованих будинків);
- довідка про відсутність зареєстрованих осіб;
- звіт про проведення технічного огляду будинку, об'єкту з висновком про його відповідність державним будівельним нормам, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, створений виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності у формі електронного документа з присвоєнням реєстраційного номера;
- копія укладеного договору на вивіз ТПВ;

- погодження органів опіки та піклування (якщо співвласниками такого об'єкту є діти або недієздатні особи);

- погодження управління містобудування, архітектури та контролю за розвитком території Золочівської сільської ради та управлінням культури Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації (якщо такий об'єкт віднесений до пам'яток історії та архітектури);

- нотаріально засвідчена копія довіреності (якщо заява подається уповноваженим представником).

4.2. Для переведення об'єкту нежитлового фонду в житловий громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа подає в паперовій формі особисто через Центр надання адміністративних послуг Золочівської сільської ради чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заяву на ім'я Золочівського сільського голови за формою згідно із додатком 2 до цього Порядку, до якої додаються:

- копія документа, що підтверджує право власності на такий об'єкт, засвідчена в установленому порядку;

- копія документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, засвідчена в установленому порядку (для окремо розташованих об'єктів);

- копія технічного паспорту на такий об'єкт;

- письмова нотаріальна згода співвласників на переведення такого об'єкту в житловий;

- письмова згода балансоутримувача будинку та копії поверхових планів, засвідчені в установленому порядку (якщо такий об'єкт розташований в багатоквартирному будинку);

- письмові нотаріальні згоди повнолітніх власників всіх суміжних приміщень (якщо такий об'єкт розташований в багатоквартирному або заблокованому будинку);

- звіт про проведення технічного огляду будинку, об'єкту з висновком про його відповідність державним будівельним нормам, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, створений виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності у формі електронного документа з присвоєнням реєстраційного номера;

- погодження органів опіки та піклування (якщо співвласниками такого об'єкту є діти або недієздатні особи);

- погодження управління містобудування, архітектури та контролю за розвитком території Золочівської сільської ради та управлінням культури Департаменту культури та туризму Київської обласної державної адміністрації (якщо такий об'єкт віднесений до пам'яток історії та архітектури);

- нотаріально засвідчена копія довіреності (якщо заява подається уповноваженим представником).

4.3. Для переведення дачного чи садового будинку у жилий будинок громадянин, який є його власником, або уповноважена ним особа подає в паперовій формі особисто через Центр надання адміністративних послуг Золочівської сільської ради чи надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заяву на ім'я Золочівського сільського голови або в електронній формі через електронний кабінет користувача Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом власника, заяву за формою згідно з додатком 3 до цього Порядку, до якої додаються:

- копія документа, що підтверджує право власності на дачний чи садовий будинок, засвідчена в установленому порядку (крім випадку, коли право власності на такий будинок зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно);

- письмова нотаріальна згода співвласників (за наявності) на переведення такого будинку в жилий;

- звіт про проведення технічного огляду будинку, об'єкту з висновком про його відповідність державним будівельним нормам, підписаний виконавцем окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, створений виключно з використанням Реєстру будівельної діяльності у формі електронного документа з присвоєнням реєстраційного номера.

4.4. За результатами розгляду заяви та доданих до неї документів виконавчий комітет Золочівської сільської ради протягом місяця з дня їх надходження приймає рішення про переведення об'єкта житлового фонду в нежитловий / об'єкта нежитлового фонду в житловий або про відмову в такому переведенні.

4.5. Підставами для прийняття рішення про відмову в переведенні об'єкта житлового фонду в нежитловий / об'єкта нежитлового фонду в житловий є:

- неподання документів, зазначених у пункті 4.1. або 4.2. цього Порядку;
- виявлення в поданих документах недостовірних відомостей, в т.ч. щодо невідповідності державним будівельним нормам;

- невідповідність містобудівній документації та дозволеним видам використання земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт, відповідно до її цільового призначення;

4.6. Прийняття рішення про відмову в переведенні дачного чи садового будинку у жилий будинок допускається за наявності хоча б однієї з таких підстав:

- неподання документів, зазначених у пункті 4.3. цього Порядку;
- виявлення в поданих документах недостовірних відомостей;
- встановлення відсутності у дачному чи садовому будинку діючої протягом року системи опалення для забезпечення експлуатації будинку та/або її невідповідність державним будівельним нормам, що встановлюють вимоги до опалення, вентиляції та кондиціонування;

- встановлення наявності у дачному чи садовому будинку деформацій, що можуть призвести до втрати несучої здатності конструкцій та руйнування будинку, за оцінкою механічного опору та стійкості несучих конструкцій.

4.7. Виконавчий комітет Золочівської сільської ради у триденний строк з дня прийняття рішення через Центр надання адміністративних послуг видає або надсилає заявнику рекомендованим листом з описом вкладення рішення про переведення об'єкта житлового фонду в нежитловий/ об'єкта нежитлового фонду в житловий або разом з поданим документами рішення про відмову в такому переведенні. У разі подання заяви про переведення дачного або садового будинку у жилий будинок в електронній формі через електронний кабінет користувача Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва або іншу державну інформаційну систему, інтегровану з електронним кабінетом, рішення також надсилається в електронній формі.

4.8. Рішення про переведення об'єктів нежитлового фонду в житловий є підставою для використання таких об'єктів як житло, зокрема для реєстрації місця проживання.

4.9. У разі відмови в переведенні об'єкта житлового / нежитлового фонду власник такого об'єкту має право повторно подати документи, передбачені цим Порядком, після усунення причин, що стали підставою для прийняття такого рішення.

Секретар виконавчого комітету

Валентина НОРЕЦЬ