



УКРАЇНА

ПОКРОВСЬКА МІСЬКА РАДА
ДОНЕЦЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
РІШЕННЯ

від 20.12.2017 № 367
м. Покровськ

Про затвердження Положення
«Про порядок переведення житлових
приміщень у нежитлові під розміщення
об'єктів невиробничої сфери
і нежитлових приміщень у житлові»

З метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування та розпорядження приватною власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством, відповідно до статті 41 Конституції України, статей 7, 8, 150, 152 Житлового кодексу Української РСР, статей 319, 320 Цивільного кодексу України, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про основи містобудування», керуючись статтями 31, 59, 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконком міської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити Положення «Про Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові» (далі - Положення).
2. КП «Покровський центр єдиного замовника Донецької області» (Диндимарченко) забезпечити оприлюднення Положення в регіональній газеті «Маяк».
3. Рішення виконкому Красноармійської міської ради від 16.05.2012 № 165 вважати таким, що втратило чинність.
4. Рішення набирає чинності з дня його оприлюднення.
5. Координацію за виконанням даного рішення покласти на начальника житлово-комунального відділу Юзипович О.В., контроль – на заступника міського голови Гордієнко Д.В.

Міський голова

Р.В. Требушкін

ЗАТВЕРДЖЕНО

ПОЛОЖЕННЯ

Про порядок переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові

Положення про порядок переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові (надалі - Положення) розроблене на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «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 №189.

1. Загальні положення:

1.1. Положення визначає механізм переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і навпаки - нежитлових приміщень у житлові.

1.2. Положення поширюється на весь житловий фонд, що знаходиться на території міста, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

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

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

- визнання у встановленому законодавством порядку житлових будинків, приміщень (квартир) непридатними для проживання;
- зміни функціонального призначення більшості житлових приміщень будинку.

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

- якщо вони розташовані у цокольних, перших поверхах;
- облаштування окремого входу і евакуаційного виходу, що ізольовані від житлової частини будинку;
- за умови, якщо житлове приміщення (квартира), розташоване безпосередньо над нежитловим.

1.6. Не допускається переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у багатоповерховому житловому будинку у 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, комп'ютерних залів, зальних гральних автоматів тощо);
- пунктів приймання склотари;
- магазинів сумарною торговою площею більше 1000м²;
- 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 виробництві яких застосовується

- легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300м²);
- майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100м²;
 - лазень, 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 100м²;
 - громадських туалетів;
 - похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

2. Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові під об'єкти невиробничої сфери:

2.1. Для переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає:

- заяву на ім'я міського голови про надання дозволу на переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у категорію нежитлових із зазначенням функціонального призначення в подальшому;
- нотаріально завірених копій документів, які підтверджують право власності на житловий будинок, приміщення (квартиру), що переводяться у нежитлові;
- копію технічного паспорту житлового будинку, житлового приміщення (квартири);
- якщо власником є фізична особа - копію паспорта;
- якщо власником є юридична особа - копії установчих документів;
- довідку з обслуговуючого житлово-експлуатаційного підприємства про те, що у зазначеному житловому приміщенні мешканці не зареєстровані;
- технічний висновок підприємства, що має ліцензію на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій приміщення та можливість виконання робіт по реконструкції;
- обґрунтування доцільності розміщення об'єкта в даному місці, функціональне призначення якого вказано в заяві;
- 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.

Документи приймаються:

- від фізичної особи - у виконкомі міської ради;
- від юридичної особи, фізичної особи-підприємця - адміністратором дозвільного центру.

2.2. Заява з комплектом документів, які перелічені в п. 2.1. цього Порядку, після реєстрації у 3-денний термін з відповідною резолюцією міського голови або його заступника передається для подальшого опрацювання до управителя.

2.3. Управитель протягом 5 робочих днів з дня надходження заяви здійснює комплектацію необхідних документів, перевіряє наявність у заявника заборгованості по сплаті комунальних послуг (в разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за комунальні послуги, документи залишаються без руху в управителя, про що письмово повідомляється заявнику) та подає справу на чергове засідання міжвідомчої комісії, створеній відповідно до 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, для вивчення наданих із заявою

документів, обстеження стану житлового будинку, житлового приміщення, як жилого або визнання його в установленому порядку непридатним для проживання, про що складається відповідний акт. На підставі прийнятого комісією рішення, зафіксованого в акті, управитель готує і подає на розгляд чергового засідання виконавчого комітету міської ради проект рішення про переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове. До проекту додаються: заява, копії документів, зазначені у пункті 2.1. цього Порядку, а також акт Комісії.

У разі відмови надати згоду на переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у категорію нежитлових власнику житлових приміщень повертаються всі документи з письмовим обґрунтуванням причин відмови та порядку оскарження.

2.4. Власник нежитлового приміщення зобов'язаний:

- протягом місяця, після ухвалення рішення виконкому міської ради про переведення квартири житлового фонду до нежитлового укласти відповідні угоди про оплату комунальних послуг та експлуатаційних видатків, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території;
- не перешкоджати працівникам балансоутримувача будинку та іншим підприємствам з обслуговування інженерних комунікацій;
- перед початком будівельних робіт з реконструкції приміщення укласти угоду з підприємством, яке здійснює збирання та вивезення твердих побутових відходів;
- звернутися до комунального підприємства «Бюро технічної інвентаризації» для внесення змін в правовстановлюючі документи не нежитлове приміщення.

Питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, розташованої під об'єктом нерухомості, вирішується в порядку, встановленому чинним законодавством в період до здачі об'єкту в експлуатацію.

3. Порядок переведення нежитлового приміщення (будинку) в житлові.

3.1. Власник нежитлового приміщення (будинку) або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає:

3.1.1 заяву на ім'я міського голови про переведення нежитлового приміщення у житлове;

3.1.2 копії документів, які підтверджують право власності на приміщення, що переводиться у житлове;

3.1.3 документація з перепланування, якщо таке виконувалося або буде проводитися; передпроектні пропозиції та висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно - технічного огляду про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт;

3.1.4 копію технічного паспорта нежитлового приміщення;

3.1.5 якщо власником є фізична особа – копію паспорта, якщо власником є юридична особа - нотаріально завірених копії установчих документів;

3.1.6. поповерховий план з експлікацією на нежитлові приміщення наданий ЖЕК, ОСББ, ЖБК;

3.1.7. рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення нежитлового приміщення (будівлі) в житлове, якщо приміщення розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку.

3.2. Заява з комплектом документів, які перелічені в п. 3.1. цього Порядку, після реєстрації у 3-денний термін з відповідною резолюцією міського голови або його заступника передається для подальшого опрацювання до управителя.

3.3. Управитель протягом 5 робочих днів з дня надходження заяви здійснює комплектацію необхідних документів, перевіряє наявність у заявника заборгованості по сплаті комунальних послуг (в разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за комунальні послуги, документи залишаються без руху в управителя, про що письмово

повідомляється заявнику) та подає справу на чергове засідання міжвідомчої комісії, створеній відповідно до 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, для вивчення наданих із заявою документів, обстеження стану нежитлового будинку, нежитлового приміщення, як жилого або визнання його в установленому порядку непридатним для проживання, про що складається відповідний акт. На підставі прийнятого комісією рішення, зафіксованого в акті, управитель готує і подає на розгляд чергового засідання виконавчого комітету міської ради проект рішення виконкому про надання дозволу на переведення нежитлового приміщення в житловий фонд. До проекту додаються: заява, копії документів, зазначені у пунктах 3.1.1.-3.1.6. цього Порядку, а також акт Комісії.

У разі відмови надати згоду на переведення нежитлового будинку, приміщення (квартири) до житлового фонду власнику повертаються всі документи з письмовим обґрунтуванням причин відмови та порядку оскарження.

3.4. Власник нежитлового приміщення після отримання дозволу виконавчого комітету розробляє проектну документацію та затверджує її в установленому порядку.

4. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє зміни по поверхового плану в технічному паспорті будинку експлуатаційної організації (ЖЕО, ОСББ) та укладає договори з відповідними підприємствами на оплату комунальних послуг, які пов'язані з поточним утриманням житлових приміщень.

5. Реєстрація за власником приміщення за новим призначенням і видача йому свідоцтва про право власності здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством.

Керуючий справами
виконкому міської ради

А.В.Жук