



**ЗОЛОЧІВСЬКА МІСЬКА РАДА
ЛЬВІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ
XXXIII СЕСІЯ VII ДЕМОКРАТИЧНОГО СКЛИКАННЯ
РІШЕННЯ**

від 12.02.2019р. № 1741

м. Золочів

**Про затвердження
Порядку переведення житлових
приміщень у нежитлові та
нежитлових приміщень у житлові
в м. Золочеві Львівської області**

З метою забезпечення єдиного підходу до вирішення питань переведення житлових приміщень та будівель у нежитлові та житлових приміщень у житлові, керуючись ст.ст. 7, 8, 150 Житлового кодексу Української РСР, ст.ст. 319, 320, 368, 369 Цивільного кодексу України, Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності», ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», сесія міської ради, -

В И Р І Ш И Л А:

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові та нежитлових приміщень у житлові в м. Золочеві Львівської області (Додаток №1).
2. Затвердити зразок заяви про надання дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові (Додаток №2).
3. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну депутатську комісію з земельних питань, екології, містобудування, архітектури та охорони історичного середовища міста.

Міський голова

І.М. Гриньків

ПОРЯДОК

переведення житлових приміщень у нежитлові та нежитлових приміщень в житлові в м. Золочеві Львівської області

I. Загальні положення

1.1. Порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у місті Золочеві розроблено відповідно до статті 41 Конституції України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про заборону грального бізнесу в Україні», постанов Ради Міністрів Української РСР від 26.04.84 № 189 «Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання», Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду», від 13.04.2011 № 461 «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 № 45 «Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів», від 07.07.2011 № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст», Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», Державних будівельних норм України ДБН 360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН В.2.3-5-2011 «Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів», ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт», ДБН В. 1.1-12:2006 «Будівництво у сейсмічних районах України», ДБН А.2.2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва», з метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування і розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством.

1.2. У цьому Порядку основні терміни та визначення вживаються у такому значенні:

1.2.1. **Житловий комплекс** — єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній житловим багатоквартирним будинком, або його частиною, разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

1.2.2. **Житловий будинок** — будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, призначена для постійного у ній проживання і може мати одну чи кілька квартир.

1.2.3. **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 і електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

1.2.4. **Квартира** — ізольована частина будинку, яка відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та має самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування.

1.2.5. **Нежитлове приміщення** — приміщення, яке не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

1.2.6. **Власник житлового або нежитлового приміщення, квартири будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд** (далі — власник) — фізична або юридична особа, якій належить право власності на приміщення, квартиру, будинок, споруду, житловий комплекс або комплекс будинків і споруд, що зареєстроване в установленому законом порядку.

1.2.7. **Балансоутримувач** - 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.

1.2.8. **Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ)** - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

1.2.9. **Суміжні житлові приміщення** - інші приміщення, що безпосередньо межують з приміщеннями, які планується перевести у нежитлові та мають спільні перегородки, стіни, перекриття.

1.2.10. **Технічне обстеження** — комплекс заходів, спрямованих на встановлення технічного стану будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта нерухомості, який переводиться в нежитлове приміщення, з метою визначення можливості або неможливості його надійної та безпечної експлуатації.

Інші терміни та визначення вживаються у розумінні, визначеному нормативними актами України.

II. Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові

2.1. Право на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові без визначення їх функціонального призначення (використання) мають фізичні та юридичні особи, які є власниками таких об'єктів. 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. Житлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку або окремий житловий будинок (його частина), стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати таким вимогам:

2.2.1. Бути розташованими у цокольних, на перших та других поверхах (за умови, якщо житлове приміщення (квартира), розташоване безпосередньо над нежитловим, але не вище другого поверху), або розташовані не вище третього поверху для використання під майстерні та студії творчих спілок.

2.2.2. Такий об'єкт має бути доступним для інвалідів та маломобільних груп населення у відповідності до Закону України «Про основи соціальної захищеності інвалідів України» та ДБН В.2.2-17:2006 «Будинки і споруди. Доступність будинків і споруд для маломобільних груп населення».

2.2.3. Переведення житлового приміщення у нежитлове може бути здійснено лише за умови, якщо власник та його сім'я забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством, та якщо у цьому житловому приміщенні ніхто не зареєстрований та не проживає.

2.2.4. Житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним або ветхим.

2.2.5. Не обтяжений правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом).

2.3. Не допускається переведення житлових приміщень, квартир у багатоквартирних житлових будинках у нежитлові з метою розміщення:

- об'єктів промислового характеру.
- громадських туалетів.
- похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

- пунктів приймання склотари.
- спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання.
- пунктів побутового обслуговування населення, в яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини.
- інших об'єктів, заборона на розміщення яких у житловому комплексі, житловому будинку передбачена законодавством.

2.4. Власник, який має намір перевести житлове приміщення (квартиру,) у нежитлове, звертається до виконавчого комітету Золочівської міської ради з письмовою заявою про свої наміри щодо переведення житлового приміщення у нежитлове з зазначенням виду діяльності, який заявник має намір здійснювати чи планованого функціонального призначення. Якщо співвласників приміщення є дві і більше фізичні чи юридичні особи, то заява повинна бути підписаною усіма співвласниками.

До заяви додаються такі документи:

- нотаріально або в іншій формі засвідчені копії документів, що підтверджують право власності на житлове приміщення (квартиру), які переводяться в нежитлові (із зазначенням усіх співвласників, у тому числі неповнолітніх) та документа, що підтверджує державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- витяг з Єдиного державного реєстру (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців).
- копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання) - для громадян та фізичних осіб - підприємців.
- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків, для громадян та підприємців
- передпроектні пропозиції щодо реконструкції, перепланування(переобладнання) нежитлового приміщення.
- довідка Золочівського МВЖКП, обслуговуючої компанії або ОСББ про відсутність реєстрації осіб в житловому приміщенні, що планується перевести в нежитлове.
- письмова згода балансоутримувача житлового будинку, якщо житлове приміщення розташоване у житловому фонді комунальної власності.
- згода загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, якщо житлове приміщення розташоване у будинку, в якому створено ОСББ (протокол зборів підписаний головою та секретарем зборів).
- дозвіл органу опіки та піклування, якщо одним із співвласників житлового приміщення є неповнолітня дитина.

2.5. У разі подання документів уповноваженою особою власника (співвласників) жилих приміщень, до заяви додається нотаріально засвідчена довіреність (для громадян та фізичних осіб-підприємців) або довіреність, видана юридичною особою (для юридичних осіб).

2.6. Виконавчий комітет міської ради виносить рішення про дозвіл на переведення житлового приміщення у нежитлове, або надає вмотивовану відмову.

2.7. Власнику може бути відмовлено у видачі дозволу на переведення житлового приміщення (квартири) у нежитлове у разі:

- 2.7.1. Виявлення недостовірних відомостей або намірів у поданих документах.
- 2.7.2. Недотримання вимог, передбачених цим Порядком або законодавством.
- 2.7.3. Подання неповного комплексу документів згідно цього Порядку.

2.8. Відмова у видачі дозволу на переведення житлового приміщення (квартири) у нежитлове викладається у письмовому вигляді з відповідним обґрунтуванням та може бути оскаржена у судовому порядку.

2.9. Рішення виконавчого комітету Золочівської міської ради про надання дозволу на переведення житлового приміщення в нежитлове є підставою для розроблення та отримання відповідної проектної і дозвільної документації, подальшого виконання будівельних робіт.

2.10. Переведення нежитлових приміщень в житлові також здійснюється за згодою виконавчого комітету Золочівської міської ради в порядку, аналогічному для переведення житлових приміщень в нежитлові.

III. Порядок переведення нежитлових приміщень у житлові

3.1. З питання переведення нежитлових приміщень в житлові їх власники разом з заявою подають такі документи:

- нотаріально або в іншій формі засвідчені копії документів, що підтверджують право власності на нежитлове приміщення, які переводяться в житлові (із зазначенням усіх співвласників, у тому числі неповнолітніх) та документа, що підтверджує державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна;
- копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;
- витяг з Єдиного державного реєстру (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців).
- копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання) - для громадян та фізичних осіб - підприємців.
- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків, для громадян та підприємців.

IV. Виготовлення проекту на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові приміщення

4.1. Рішення виконавчого комітету Золочівської міської ради на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери (або нежитлових приміщень у житлові приміщення), вихідні дані на проектування, відповідні технічні умови є підставою для замовлення виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію (перепланування) зазначених приміщень під розміщення об'єктів невиробничої сфери або під житлові приміщення (квартиру).

4.2. Наявність рішень виконавчого комітету Золочівської міської ради щодо зміни статусу приміщень, вихідних даних на проектування, технічних умов відповідних служб є обов'язковими для виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію (перепланування) житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери, або нежитлових приміщень під житлові приміщення, але не дає права виконувати роботи з реконструкції, перепланування таких приміщень.

Секретар міської ради

О. Сидорович

О. Сидорович