

**У К Р А Ї Н А**

**Б а х м у т с ь к а м і с ь к а р а д а**

**137 СЕСІЯ 6 СКЛИКАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

#### 20.12.2019 № 6/ 137-2830

м. Бахмут

***Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових***

Заслухавши інформацію від 21.11.2019 № 01-6952-06 начальника Управління муніципального розвитку Бахмутської міської ради Отюніної Н.С. щодо затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових, відповідно до ст.ст. 7, 8, 150 Житлового кодексу Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X, із внесеними до нього змінами, ст.ст. 319, 320, 369 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV, із внесеними до нього змінами, Закону України від 17.02.2011 № 3038 - VI «Про регулювання містобудівної діяльності», із внесеними до нього змінами, Закону України від 14.05.2015 № 417- VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», із внесеними до нього змінами, керуючись ст.ст. 25, 59, 73 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», із внесеними до нього змінами, Бахмутська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових (додається).
2. Управлінню муніципального розвитку Бахмутської міської ради (Отюніна) забезпечити в установленому порядку оприлюднення цього рішення в засобах масової інформації та на офіційному веб-сайті Бахмутської міської ради.
3. Організаційне виконання рішення покласти на Управління муніципального розвитку Бахмутської міської ради (Отюніна), заступника міського голови Стрющенка О.В.
4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Бахмутської міської ради з питань житлово-комунального господарства, екології, транспорту і зв’язку (Северінов), секретаря Бахмутської міської ради Кіщенко С.І.

**Міський голова О.О. РЕВА**

|  |  |
| --- | --- |
|  | ЗАТВЕРДЖЕНО  рішення Бахмутської міської ради  від 20.12.2019 № 6/137-2830 |

**Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та**  **приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових (надалі — Порядок) розроблений на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української PCP, Кодексу цивільного захисту України, законів України: «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанов Кабінету Міністрів України: «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства України та інших нормативно-правових актів України.

1. **Загальні положення**

1.1. Порядок визначає механізм надання згоди про переведення житлових будівель, жилих приміщень (квартир) у категорію нежитлові з метою розміщення в них приміщень громадського призначення та надання згоди на переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлові для поліпшення житлово-побутових умов населення, є обов’язковим для фізичних та юридичних осіб незалежно від форми власності у регулюванні правових відносин, що виникають у процесі розміщення об’єктів у житловому фонді Бахмутської міської об’єднаної територіальної громади, та регулює порядок підготовки документів для прийняття відповідного рішення виконкомом Бахмутської міської ради.

1.2. Порядок поширюється на житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Бахмутської міської об’єднаної територіальної громади незалежно від форм власності та балансової приналежності.

1.3. У цьому Порядку поняття та терміни вживаються у значеннях, визначених чинними нормативно-правовими актами, що регулюють питання архітектури, будівництва та житлово-комунального господарства.

1.4. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові проводиться у випадку зміни функціонального призначення житлової будівлі (житлового приміщення).

Переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлові проводиться у випадку зміни функціонального призначення нежитлової будівлі (нежитлового приміщення).

1.5. Власник/співвласники житлового будинку (приміщення), нежитлової будівлі (приміщення) або уповноважений представник (далі - заявник) має право звернутись до виконкому Бахмутської міської ради у відповідності до даного Порядку із наміром здійснити переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових.

Розгляд заяв, підготовка відповідних проектів рішень виконавчого комітету Бахмутської міської ради за результатами їх розгляду, покладається на Управління муніципального розвитку Бахмутської міської ради (далі – Управління), при цьому згода на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або на переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових надається на термін не більш ніж 6 місяців з дати прийняття відповідного рішення.

1.6. Процедуру переведення житлових будівель (приміщень) у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель (приміщень) у категорію житлових дозволяється проводити лише після отримання відповідної згоди виконавчого комітету Бахмутської міської ради.

1.7. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові та переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових без згоди виконавчого комітету Бахмутської міської ради заборонено.

1.8. Переведення житлових приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових приміщень у категорію житлових в багатоквартирних будинках здійснюється за умови прийнятого відповідного рішення зборів співвласників багатоквартирного будинку, щодо здійснення реконструкції вбудованого приміщення зі зміною його функціонального призначення тобто переведення житлового приміщення у категорію нежитлові або переведення нежитлового приміщення у категорію житлових.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

У випадку створення в будинку об’єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) або житлово-будівельного кооперативу (далі –ЖБК) рішення щодо здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення приймається в порядку, передбаченому чиним законодавством, якщо інше не встановлено Статутом ОСББ чи ЖБК.

Рішення зборів співвласників оформлюється протоколом за формою, затвердженою Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»)

1.9. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові та переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових являє собою зміну функціонального призначення приміщення (будівлі) та техніко-економічних показників і проводиться у формі та за процедурою реконструкції житлових (нежитлових) будівель та приміщень, в порядку визначеному чинним законодавством України.

Розгляд питання щодо надання містобудівних умов та обмежень для проектування об’єкта будівництва – реконструкції житлових будівель (житлових приміщень) або нежитлових будівель (нежитлових приміщень) зі зміною функціонального призначення здійснюється відділом архітектури і містобудування Управління за умови прийняття відповідного рішення виконкомом Бахмутської міської ради щодо переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові (переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових).

1.10. Реконструкція жилого приміщення здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», з дотриманням державних будівельних, санітарних норм та інших нормативно-правових актів України.

Після завершення робіт з реконструкції проводиться технічна інвентаризація з метою виготовлення нового технічного паспорта, який підтверджує факт проведення робіт з реконструкції.

Введення об’єкта реконструкції в експлуатацію здійснюється відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об’єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

1.11. Проведення робіт з реконструкції на пам’ятках місцевого значення та в історичному ареалі міста здійснюється у відповідності до вимог законодавства про охорону культурної спадщини.

1.12. У разі прийняття відповідних нормативно-правових актів , що регулюють питання переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових приміщень у нежитлові, цей Порядок застосовується в частині, що не суперечить чинному законодавству.

**2. Порядок отримання згоди на переведення житлових будівель та**  **приміщень у категорію нежитлових**

2.1. Переведення житлової будівлі у категорію нежитлові можливо в разі зміни її функціонального призначення.

У нежитлові приміщення можуть бути переведені житлові приміщення, розташовані в цокольному, першому поверхах житлових будинків для розміщення в них приміщень громадського призначення, за винятком об’єктів, які негативно впливають на життєдіяльність людини, визначені санітарними, будівельними нормами та правилами, іншими нормативно-правовими актами України.

Надання згоди на переведення житлових приміщення в категорію нежитлові для розміщення в них приміщень промислового характеру забороняється.

Висоту приміщень громадського призначення, що розташовуються у житлових будинках, допускається приймати такою, що дорівнює висоті житлових приміщень, крім приміщень, у яких за умовами розміщення обладнання повинна бути висота не менше ніж 3 м від підлоги до стелі.

2.2. У житлових будинках допускається розміщення на верхньому житловому поверсі (у тому числі мансардному) в приміщеннях, що мають висоту не менше 2,5 м і в яких відсутнє загальнобудинкове інженерне обладнання (або забезпечено відокремлений доступ до нього), творчих майстерень художників та архітекторів, з дотриманням санітарних, будівельних норм а правил.

2.3. Житлове приміщення, що переводиться в нежитлове, не повинно використовуватися для постійного проживання, а також не повинно бути обтяжено правами третіх осіб.

Громадяни, які були зареєстровані в ньому, повинні бути зняті з реєстраційного обліку до подачі заявки про переведення.

2.4. У разі, якщо співвласниками приміщень є неповнолітня дитина або недієздатна особа, на переведення необхідний дозвіл органів опіки та піклування.

2.5. Житлові приміщення, стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати таким вимогам:

2.5.1. Бути розташованими в цокольному, першому поверхах житлового будинку.

2.5.2. Щодо такого об’єкта має бути наявною технічна можливість облаштування окремого входу, ізольованого від житлової частини будинку або інших приміщень в будинку та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, у відповідності до вимог будівельних норм та правил, чинного законодавства.

2.5.3. Власник (співвласники) такого житлового приміщення забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством, та в цьому в житловому приміщенні відсутні зареєстровані особи та мешканці.

2.5.4. Житловий будинок не визнаний аварійним.

2.5.5. Житлове приміщення не обтяжене правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом).

2.6. Не допускається переведення житлових приміщень у нежитлові з метою розміщення:

а) готелів, хостелів;

б) пунктів приймання склотари та вторинної сировини, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м2;

в) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;

г) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови; магазинів та складів товарів побутової хімії, легко­займистих та горючих рідин, вогненебезпечних (горючих) речовин і матеріалів (фарб, розчинників, лаків, пороху), балонів з газом, майстерень та інших приміщень з категорією за вибухопожежною небезпекою А 1 Б; спеціалізованих рибних, м’ясних та овочевих магазинів;

д) підприємств побутового обслуговування, в яких застосовуються легкозаймисті,речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників розрахунковою площею до 300 м2);

е) майстерень з ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м2;

и) лазень і саун (лазень сухого жару), в тому числі у вбудованих фізкультурно-оздоровчих закладах, пралень і хімчисток (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

к) автоматичних телефонних станцій загальною площею більше 100 м2, вузлів фіксованого зв’язку (обладнання: автоматичних цифрових телефонних станцій, центрів комутації, розподільчих абонентських концентраторів, телекомунікаційного обладнання мережі широкосмугового доступу до інтернету);

л) громадських туалетів;

м) похоронних бюро;

н) виробничих приміщень (крім приміщень категорії В та Д згідно з вимогами ДБН В.2.2-40 для праці осіб з інвалідністю та людей літнього віку, у тому числі: пунктів видачі роботи додому, майстерень для складальних та декоративних робіт), зуботехнічних лабораторій, клініко-діагностичних та бактеріологічних лабораторій, диспансерів усіх типів, денних стаціонарів диспансерів та стаціонарів приватних клінік, травмпунктів, підстанцій швидкої та невідкладної допомоги, дерматовенеричних, психіатричних, інфекційних та фтизіатричних кабінетів лікарського прийому, відділень (кабінетів) магніторезонансної томографії;

п) рентгенівських кабінетів, а також приміщень з лікувальною та діагностичною апаратурою і обладнанням, яке є джерелом іонізуючого випромінювання, вишче припустимого рівня, який встановлений у ДСанПіН 239 та ДГН 6.6.1.-6.5.001, ветеринарних клінік та їх центрів, ветеринарно-консультаційних кабінетів.

р) інших об’єктів, які не допускаються для розміщення у житлових будинках, що визначено чинним законодавством, будівельними, санітарними нормами та правилами.

2.7. Власник, який має намір перевести житлове приміщення (квартиру, житловий будинок) у нежитлове, звертається до виконкому Бахмутської міської ради з письмовою заявою про наміри щодо переведення житлового приміщення (житлового будинку) у категорію нежитлових із зазначенням запланованого виду використання нежитлового приміщення.

Якщо співвласниками приміщення, будівлі є дві і більше фізичні чи юридичні особи, то заява повинна бути підписана усіма співвласниками.

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).

2.8. До заяви надаються наступні документи:

- копія паспорта - для громадян та фізичних осіб – підприємців;

- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків - для громадян та фізичних осіб – підприємців;

-  засвідчені належним чином копії документів, що підтверджують право власності на житлове приміщення (квартиру, житловий будинок), яке переводиться в нежитлове (із зазначенням усіх співвласників, у тому числі неповнолітніх) якщо право власності на об’єкт не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

-  засвідчена належним чином копія технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна;

- дозвіл органу опіки та піклування, якщо одним із співвласників житлового приміщення є неповнолітня дитина обо недієздатні особи;

- для житових приміщень: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлового будинку, в якому зазначено можливість реконструкції житлового приміщення під нежитлове приміщення громадського призначення із облаштуванням окремого входу, ізольованого від житлової частини будинку (інших приміщень в будинку) та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- для житлових будівель: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлової будівлі, в якому зазначено можливість його реконструкції під нежитлову будівлю та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- довідку про відсутність зареєстрованих осіб (мешканців) в житловому приміщенні, що планується перевести в нежитлове;

- протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (протокол зборів співвласників  багатоквартирного будинку (ОСББ. ЖБК)), в якому розташоване приміщення, щодо прийнятого рішення про здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення (переведення житлового приміщення у категорію нежитлових).

2.9. Управління протягом 30 робочих днів з дня надходження заяви з пакетом документів :

- надає документи на розгляд засідання архітектурно – містобудівної ради при Управлінні;

- готує висновок щодо можливості переведення житлового будинку (приміщення) в категорію нежитлових з урахуванням протокольного рішення засідання архітектурно – містобудівної ради при Управлінні;

- готує відповідний проект рішення виконавчого комітету Бахмутської міської ради.

Заявнику може бути відмовлено у разі:

1) подання неповного пакету документів;

2) виявлення неповних або недостовірних відомостей у поданих документах;

3) невідповідності намірів заявника затвердженій містобудівній документації, державним будівельним, санітарним нормам та правилам.

**3. Порядок переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

3.1. Власник, який має намір перевести нежитлове приміщення (будівлю) у житлове приміщення (житловий будинок), звертається до виконкому Бахмутської міської ради з письмовою заявою про наміри щодо переведення нежитлового приміщення (будівлі) у категорію житлових.

Якщо співвласників приміщення є дві і більше фізичні чи юридичні особи, то заява повинна бути підписаною усіма співвласниками.

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).

3.2. До заяви надаються наступні документи:

- копія паспорта - для громадян та фізичних осіб – підприємців;

- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків - для громадян та фізичних осіб – підприємців;

-  засвідчені належним чином копії документів, що підтверджують право власності на нежитлове приміщення (будівлю), яке переводиться в житлове (із зазначенням усіх співвласників), якщо право власності на об’єкт не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

-  засвідчена належним чином копія технічного паспорта на об’єкт нерухомого майна;

- для нежитлових приміщень: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлового будинку (нежитлової будівлі), в якому зазначено можливість реконструкції нежитлового приміщення під житлове, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- для нежитлових будівель: технічний висновок про стан будівельних конструкцій нежитлової будівлі, в якому зазначено можливість його реконструкції під житлову будівлю та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (протокол зборів співвласників  багатоквартирного будинку (ОСББ. ЖБК)), в якому розташоване приміщення, щодо прийнятого рішення про здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення (переведення нежитлового приміщення у категорію житлових).

3.3. Управління протягом протягом 30 робочих днів з дня надходження заяви з пакетом документів :

- надає документи на розгляд засідання архітектурно – містобудівної ради при Управлінні;

- готує висновок щодо можливості переведення житлового будинку (приміщення) в категорію нежитлових з урахуванням протокольного рішення засідання архітектурно – містобудівної ради при Управлінні;

- готує відповідний проект рішення виконавчого комітету Бахмутської міської ради.

Заявнику може бути відмовлено у разі:

1) подання неповного пакету документів;

2) виявлення неповних або недостовірних відомостей у поданих документах;

3) невідповідності намірів заявника затвердженій містобудівній документації, державним будівельним нормам та правилам.

**4. Обов’язки власника житлового (нежитлового) приміщення після надання йому згоди щодо на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

4.1. Отримавши згоду виконавчого комітету Бахмутської міської ради на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових власник зобов’язаний:

- звернутися до Управління через Центр надання адміністративних послуг Бахмутської міської ради щодо отримання містобудівних умов та обмежень, в порядку встановленому чинним законодавством;

- отримати в органах державного архітектурно-будівельного контролю документи, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт;

- укласти договір зі спеціалізованим підприємством (фізичною особою-підприємцем) на вивіз будівельного сміття.

- при розробці робочого проекту щодо реконструкції врахувати погоджені графічні та текстові матеріали, в тому числі архітектурне рішення фасаду, перелік робіт з реконструкції та благоустрою, визначені у наданому технічному висновку, із забезпеченням доступності приміщень для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

4.2. Після виконання робіт з реконструкції, власник зобов’язаний:

- здійснити заходи щодо проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорту у відповідності до вимог діючого містобудівного законодавства;

- сплатити кошти пайової участі у розвитку інфраструктури Бахмутської міської об’єднаної територіальної громади, у відповідності до вимог чинного законодавства України;

- ввести об’єкт в експлуатацію у відповідності до вимог діючого містобудівного законодавства;

- оформити право на об’єкт нерухомого майна нежитлове (житлове) у відповідності до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;

- отримати в установленому порядку декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань пожежної безпеки;

- укласти договори з надавачами житлово-комунальних послуг (з централізованого водопостачання та водовідведення, газо-, тепло-, електропостачання, з управління будинком або з утримання будинку, споруд та прибудинкової території, вивезення (перевезення) твердих побутових відходів).

*Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових, розроблений Управлінням муніципального розвитку Бахмутської міської ради.*

***Начальник Управління***

***муніципального розвитку***

***Бахмутської міської ради Н.С.Отюніна***

##### *Секретар Бахмутської міської ради С.І. Кіщенко*