

ПОРЯДОК

переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові при їх реконструкції під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (нежитлових будинків, приміщень) у житлові на території Комсомольської селищної ради

1. Загальні положення.

1.1. Даний Порядок поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Комсомольської селищної ради, незалежно від форм власності та балансової належності.

1.2. Порядок встановлює процедуру переведення житлових приміщень під розміщення об'єктів невиробничої сфери у нежитлові і навпаки - нежитлових приміщень у житлові, розташованих в житлових будинках і гуртожитках.

1.3. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

Житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами і призначена для постійного в ній проживання.

Квартира — комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату(и), кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу.

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 та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Нежитлове приміщення - приміщення, в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно – правових відносин.

Містобудівний розрахунок - розрахунок щодо граничнодопустимих параметрів забудови, умови ув'язки архітектурно-планувального та об'ємно-просторового рішення, системи обслуговування, інженерних комунікацій, транспортного обслуговування та благоустрою з існуючою забудовою із дотриманням чинних нормативних документів розробленим організацією яка має відповідний сертифікат інженера-проектувальника чи архітектора.

1.4. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводиться у випадках:

1.4.1. визнання у встановленому порядку житлового приміщення непридатним для проживання;

1.4.2. зміни функціонального призначення житлового приміщення.

1.5. До житлового фонду можуть бути переведені нежитлові приміщення, розташовані у житлових будинках і гуртожитках, які будуть використовуватися громадянами для поліпшення житлових умов.

1.6. Замовниками переведення житлових приміщень у нежитловий фонд і навпаки - нежитлових приміщень у житловий фонд, можуть виступати фізичні особи, фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, юридичні особи - власники приміщень або уповноважені ними особи за дорученням.

1.7. Спори з питань переведення житлових приміщень у нежитлові і нежитлових приміщень у житлові вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

1.8. Житлові приміщення, відносно яких вирішується питання щодо переведення із житлового у нежитловий фонд, для розміщення в них об'єкта невиробничої сфери, повинні відповідати таким умовам:

1.8.1. розташовані у цокольних та перших поверхах, за можливості облаштування окремого входу (виходу) до такого приміщення. Приміщення, розташовані безпосередньо під ним, повинні бути нежитлові;

1.8.2. наявність можливості облаштування окремого входу, евакуаційного виходу і пандусу, для врахування потреби безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями, ізольованих від житлової частини будинку.

1.9. Не допускається переведення житлових приміщень багатоквартирного житлового будинку у нежитлові з метою розміщення:

1.9.1. виробництва промислового характеру;

1.9.2. підприємств громадського харчування ;

1.9.3. розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів тощо);

1.9.4. пунктів приймання склотари;

1.9.5. магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;

1.9.6. спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання (висновок про відсутність можливих забруднень або шкідливих впливів запланованого специфічного закладу на навколишнє середовище надає ліцензована проектна організація);

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

1.9.8. майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв.м.;

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

1.9.10. автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;

1.9.11. громадських вбиралень;

1.9.12. похоронних бюро;

1.9.13. спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухо-пожежонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів.

1.10. При наданні дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові за заявником закріплюється територія, яка підлягає облаштуванню та послідуєчому обслуговуванню.

При переведенні житлових приміщень у нежитлові, здійснюється облаштування прилеглої території.

До облаштування прилеглої території висуваються наступні вимоги:

а) встановлення урни;

б) не менше як 50% (п'ятдесят відсотків) прилеглої території має бути зеленою зоною;

в) висадження нових дерев з розрахунку 1 (одне) дерево на 15 (п'ятнадцять) метрів квадратних прилеглої території.

Площа прилеглої території, яка закріплюється за особою для її облаштування та обслуговування, встановлюється виконавчим комітетом селищної ради за погодженням з відповідною експлуатаційною організацією, що обслуговує даний будинок. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площі приміщень більше як у два рази.

1.11. Влаштування окремих входів до приміщень з боку дворового фасаду, де розміщені входи до під'їздів житлового будинку, допускається відповідно до затвердженого проекту, за умови невикористання суб'єктами господарювання для забезпечення роботи об'єкта господарської діяльності дворової території та місць відпочинку мешканців будинку.

1.11.1. Підходи та під'їзди не повинні перешкоджати проїзду до кожного входу житлового будинку пожежних, санітарних машин та пересувної техніки комунальних служб.

1.12. Спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщуються у житлових будинках і переведені із житлового у нежитловий фонд, дозволяється за наявності письмової згоди на це балансоутримувача та власників прилеглих квартир житлового будинку (прилеглими вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщеннями до яких здійснюється прибудова).

1.13. У разі немотивованої або безпідставної відмови в наданні згоди власниками прилеглих

квартир щодо переведення житлових приміщень у нежитлові під об'єкти невиробничої сфери та спорудження прибудови, комісія по переведенню житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових може рекомендувати виконавчому комітету розглянути дане питання без власників прилеглих квартир.

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

2.1. Власник житлових приміщення або уповноважена ним особа за дорученням, подає до виконавчого комітету Комсомольської селищної ради наступні документи:

2.1.1. заяву на ім'я селищного голови про надання дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення (додаток № 1 до Порядку);

2.1.2. копію документа, що підтверджує право власності на приміщення;

2.1.3. копію технічного паспорта;

2.1.4. якщо власником є фізична особа – копію паспорта;

2.1.5. якщо власником є юридична особа - копії установчих документів;

2.1.6. оригінал довідки з житлово-експлуатаційної організації (ОСББ, ЖБК або ін.) про те, що у приміщенні ніхто не зареєстрований і не проживає;

2.1.7. письмова згода з узгодженням функціонального призначення приміщень об'єкта невиробничої сфери :

а) балансоутримувача (власника) житлового будинку, якщо приміщення розміщені у відомчому чи комунальному житловому фонді ;

б) орендодавця , якщо приміщення знаходиться в оренді;

в) рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту), щодо надання згоди на переведення житлових приміщень із житлового фонду у нежитловий , якщо житлові приміщення розміщені у будинку житлово-будівельного кооперативу (далі - ЖБК) або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ);

2.1.8. містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками об'єкту що проектується з нанесенням меж земельної ділянки, що підпадає під благоустрій:

а) звіт спеціалізованого підприємства, що має відповідний сертифікат експерта на проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з можливістю виконання робіт по реконструкції приміщення.

б) якщо приміщення розміщені у багатоквартирному будинку - письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх) завірену ЖЕК, ОСББ, ЖБК (додаток 3 до Порядку);

2.1.9 довідку про відсутність заборгованості з оплати за житлово-комунальні послуги.

Документи приймаються секретарем керівника селищної ради.

2.2. Заява з комплектом документів, перелічених в п. 2.1. цього Порядку, після реєстрації у 3-денний термін з відповідною резолюцією селищного голови або його заступника передається для подальшого опрацювання спеціалісту I категорії – юрисконсульту селищної ради (далі по тексту - Спеціаліст).

2.3. Спеціаліст здійснює перевірку та комплектацію необхідних документів та подає справу на чергове засідання комісії по переведенню житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових (далі –Комісія).

Положення про Комісію та її склад затверджується рішенням виконавчого комітету Комсомольської селищної ради.

2.4. Комісія, в строк що не перевищує 10 робочих днів, розглядає матеріали, визначає технічну можливість та вносить пропозиції виконкому щодо можливості надання дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий із зазначенням їх функціонального призначення. В разі необхідності Комісією проводиться обстеження з фото фіксацією стану житлових приміщень. Про дату проведення обстеження заявника повідомляють завчасно.

2.5. Виконавчий комітет Комсомольської селищної ради, на підставі пропозиції комісії, приймає рішення про надання дозволу або відмову в наданні дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий із зазначенням функціонального

призначення, в яке планується перевести приміщення. В рішенні виконкому визначаються, згідно з протоколом комісії, обов'язкові для виконання умови та обмеження.

2.6. Проект рішення виконкому про надання дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий готує Спеціаліст. До проекту рішення додається заява, копії документів, а також протокол комісії. У разі відмови виконкому надати дозвіл на переведення житлових приміщень до нежитлового фонду, спеціаліст видає заявнику рішення виконкому про відмову.

2.7. Після отримання рішення виконкому про надання дозволу на переведення житлових приміщень до нежитлового фонду під розміщення об'єкта невикробничої сфери, замовник зобов'язаний:

2.7.1. отримати в уповноваженому органі з питань містобудування та архітектури містобудівні умови і обмеження для реконструкції приміщення у встановленому законодавством порядку (за необхідності);

2.7.2. розробити та затвердити в установленому порядку проектно-кошторисну документацію;

2.7.3. до початку виконання будівельних робіт одержати відповідний дозвіл в інспекції ДАБК;

2.7.4. укласти договір на вивезення будівельного сміття (за необхідності);

2.7.5. прийняти в експлуатацію закінчений будівництвом об'єкт згідно з чинним законодавством.

2.8. Житлове приміщення переводиться із житлового фонду з дати прийняття об'єкта в експлуатацію.

2.9. Після прийняття в експлуатацію об'єкту замовник реєструє зміни поповерхового 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.

3. Порядок переведення нежитлових приміщень (будинку) в житлові.

3.1. Власник нежитлових приміщень подає до виконкому наступні документи:

3.1.1 заяву на ім'я селищного голови про переведення нежитлових приміщень у житлові (додаток № 2 до Порядку);

3.1.2 копії документів, які підтверджують право власності на приміщення, що переводяться у житлові;

3.1.3 містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками об'єкту що проектується з нанесенням меж земельної ділянки, що підпадає під благоустрій, звіт спеціалізованого підприємства, що має ліцензію на проведення технічного обстеження будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта з можливістю виконання робіт по реконструкції приміщення;

3.1.4 копію технічного паспорта нежитлового приміщення;

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

3.1.6 лист опитування згідно із додатком №3 до Порядку;

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

3.1.8. довідку про відсутність заборгованості з оплати за комунальні послуги.

3.2. Заява з комплектом документів, перелічених в п.3.1, після реєстрації у 3-денний термін з відповідною резолюцією селищного голови або його заступника передається для подальшого опрацювання Спеціалістом.

3.3. Спеціаліст здійснює перевірку та комплектацію необхідних документів та подає справу на чергове засідання комісії по переведенню житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових.

3.4. Комісія в термін що не перевищує 10 днів, розглядає матеріали, визначає технічну можливість та вносить пропозиції виконкому щодо можливості надання дозволу на переведення нежитлових приміщень в житловий фонд після реконструкції приміщення.

3.5. Виконавчий комітет Комсомольської селищної ради, враховуючи пропозиції комісії, приймає рішення про надання дозволу або відмову в наданні дозволу на переведення нежитлових приміщень в житловий фонд. В рішенні виконкому визначаються, згідно з

протоколом комісії, обов'язкові для виконання умови та обмеження.

3.6. Проект рішення виконкому про надання дозволу на переведення нежитлових приміщень в житловий фонд готує Спеціаліст. До проекту рішення додається заява, копії документів, а також протокол комісії.

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

3.8. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з чинним законодавством.

4. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє зміни поповерхового 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.

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

Комсомольський
селищний голова

Д.М. Діхтяр

Додаток № 1 до Порядку переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові при їх реконструкції під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (нежитлових будинків, приміщень) у житлові на території Комсомольської селищної ради

Комсомольському селищному голові

від

тел. _____

ЗАЯВА

Прошу Вас дозволити перевести в нежитловий фонд квартиру № _____ в житловому будинку № _____ по вулиці _____ з метою розташування _____ з прибудовою _____

Додатки: _____

дата

підпис, ПІБ

Заяву узгоджено :

(підпис)

(прізвище)

М.П.

Комсомольський
селищний голова

Д.М. Діхтяр

Додаток № 2 до Порядку переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові при їх реконструкції під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (нежитлових будинків, приміщень) у житлові на території Комсомольської селищної ради

Комсомольському селищному голові

Від _____

тел. _____

ЗА Я В А

Прошу Вас дозволити перевести в житловий фонд _____ житлового будинку № _____ по вулиці _____ з метою приєднання його до _____

Додатки: _____

_____ дата

_____ підпис, ПІБ

Заяву узгоджено :

_____ (підпис)

_____ (прізвище)

М.П.

Комсомольський
селищний голова

Д.М. Діхтяр

Додаток 3 до Порядку переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові при їх реконструкції під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень (нежитлових будинків) у житлові на території Комсомольської селищної ради

Лист – згода

Про наявність згоди власників суміжних квартир (приміщень) житлового будинку № _____ по вул. _____ щодо переведення квартири (приміщення) № _____ власник _____ під

та прибудову _____

№ квартири (приміщення)у будинку	Прізвище, ім'я, по батькові власників квартири (приміщення)	№ і серія паспорта, дата видачі, найменування органу, який видав	Підпис власника

Підписи та паспортні дані власників квартир (приміщень) під'їзду та суміжних жилих квартир №№ _____ жилого будинку № _____ на вул. _____ - відповідно до поверхових планів та прав власності **засвідчую.**

Керівник комунального житлового підприємства (ОСББ, ЖБК, тощо) _____

(керівник)
М.П.

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)

Комсомольський
селищний голова

Д.М. Діхтяр