|  |
| --- |
| **ЧЕРВОНОГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА****Львівської області****двадцять п’ята сесія шостого скликання****Р І Ш Е Н Н Я** |
|  |  |  |
| 26.12.2013 | м.Червоноград | №529 |
|  |  |  |
|  |  |  |
| Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки в м.Червонограді, м.Соснівці та смт. Гірник  |  |  |

З метою впорядкування процедури переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки в м.Червонограді, м.Соснівці та смт. Гірник , керуючись Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР , Законами України “Про місцеве самоврядування в Україні“, “Про приватизацію державного житлового фонду“, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку“, враховуючи висновок постійної комісії з питань економічного розвитку (промисловість, транспорт, зв’язок та будівництво) , Червоноградська міська рада

 ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки в м.Червонограді, м.Соснівці та смт. Гірник , що додається.

2. Вважати таким , що втратило чинність рішення виконавчого комітету Червоноградської міської ради від 28.08.2003 № 322 «Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень та житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та проведення їх реконструкції для розміщення об’єктів невиробничої сфери в містах Червонограді, Соснівці та смт. Гірник» .

3. Рішення набирає чинності з дня його офіційного опублікування.

4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на постійну комісію з питань економічного розвитку (промисловість, транспорт, зв’язок та будівництво) (Грасулов О. О.) та першого заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради Дмуховського С. М.

Міський голова *підпис* І.І. Чудійович

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішенням Червоноградської міської ради

26.12.2013 № 529

ПОРЯДОК

переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин)

у нежитлові та навпаки в м.Червонограді, м.Соснівці та смт. Гірник

1. Загальні положення
	1. Порядок переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки в м.Червонограді, м.Соснівці та смт. Гірник (далі - Порядок) визначає механізм переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий та поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на адміністративнійтериторії Червоноградської міської ради, незалежно від форм власності та балансової приналежності.
	2. Переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки проводиться на підставі письмової заяви власника приміщення (об'єкта ) у випадку зміни їх функціонального призначення за рішенням виконавчого комітету відповідної міської чи селищноїради.

Переведення придатних для проживання житлових приміщень у нежитлові допускається як виняток у разі , якщо вони розташовані на першому , другому і цокольному поверхах , які мають окремий вхід або мають можливість влаштування окремого входу.

* 1. У першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків можуть розмі­щуватись приміщення передбачені частиною першою пункту 2.50 ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».
	2. Не допускається переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові для потреб промислового характеру та у випадках , передбачених частиною другою пункту 2.50 ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення».
	3. Розміщення житлових приміщень у цокольних, підвальних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.
	4. У цьому Порядкутерміни вживаються у такому значенні :

Реконструкція - перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає підвищення його техніко-економічного рівня, поліпшення умов експлуатації та проживання, послуг, зміну основних техніко-економічних показників ( потужність, функціональне призна­чення, геометричні розміри тощо).

Капітальний ремонт - ремонт житлового будинку з метою відновлення його ресурсу з заміною за необхідності конструктивних та огороджувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

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.

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

Нежитлове приміщення - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відно­ситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

1. Особливості переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові та навпаки
	1. В нежитлові можуть бути переведені, як виняток, житлові приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, та у виключних випадках на других поверхах житлових багатоповерхових будинків, окремо розташовані житлові будинки для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери. Якщо квартира, що переводиться, розташована вище першого поверху, то всі приміщення, розташовані під нею, повинні мати статус нежитлових.
	2. Житлове приміщення(квартира) і житлові будинки (або їх частини), які планується переводити в нежитлові не повинні використовуватися для постійного проживання, а також не повинні бути обтяжені правами третіх осіб. Громадяни, які мешкали в них до прийняття рішення про переведення, повинні бути зняті зреєстрації місця проживання за даною адресою.
	3. У разі коли співвласниками приміщень чи зареєстрованими за даною адресою є діти або недієздатні особи, переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування.
	4. При переведенні житлових приміщень в нежитлові повинно зазначатися функціональне призначення останніх
	5. Для переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові є обов’язковим розроблення передпроектних пропозицій , якими передбачено можливість улаштування окремого входу, не пов'язаного з під'їздом (головним входом) до житлового будинку. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення неможливе.
	6. В житлові можуть бути переведені, як виняток, нежитлові приміщення, в багатоквартирних житлових будинках, окремо розташовані нежитлові будинки для розміщення в них житлових об'єктів, за умови їх розташування на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням положень ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».
	7. У випадку , якщо об’єкт нерухомого майна обтяжений правами третіх осіб фізичні чи юридичні особи, яким він належить мають представити нотаріально завірену згоду від третьої особи на переведення.
2. Порядок Переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки
	1. Для переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає заяву у відповідну міську чи селищну раду. До заяви додаються наступні документи та матеріали :
* завірені у встановленому порядку копії документів, які підтверджують право власності на об’єкт нерухомого майна (будинок, приміщення, квартира) , що переводяться у нежитлові та (чи) навпаки ;
* оригінал або завірену у встановленому порядку, копію технічного паспорта об’єкта нерухомого майна;
* завіреніу встановленому порядку копії установчих документів для юридичних осіб , копію паспорта та ідентифікаційного коду - для фізичних осіб;
* згоду власників (співвласників) суміжних житлових приміщень ;
* згоду балансоутримувача будинку на зміну функціонального призначення приміщень (квартир) таїх реконструкцію (капітальний ремонт);
* витяг з реєстраційної служби про відсутність обтяження (при необхідності);
* у випадку , якщо об’єкт нерухомого майна обтяжений правами третіх осіб нотаріально завірену згоду від третьої особи на переведення ;
* у випадку якщо співвласниками приміщень чи зареєстрованими за даною адресою є діти або недієздатні особи, згоду органів опіки та піклування ;
* передпроектні пропозиції щодо реконструкції об’єкта нерухомого майна (будинку, приміщення, квартири) з метою зміни їх функціонального призначення .
	1. Для переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові додатково надаються :
* оригінал довідки за відповідною формою про те, що в житловому приміщенні (квартирі), яке планується використовувати як нежитлове, ніхто не зареєстрований та відсутня заборгованість за комунальні послуги;
* якщо власником є фізична особа (особи) - оригінал довідки за відповідною формою про реєстрацію місця проживання або місця перебування особи (осіб);
	1. Після розгляду заяви міським головою м. Червонограда, згідно з його резолюцією, заява з наданим до неї пакетом документів передається до управління містобудування та архітектури Червоноградської міської ради .

Після розгляду заяви міським головою м. Соснівки чи головою селищної ради смт.Гірник , відповідна міська чи селищна ради надсилають листа з заявою Замовника та з наданим до неї пакетом документів в управліннямістобудування та архітектури Червоноградської міської ради .

* 1. Питання переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки розглядається на засіданні міжвідомчої узгоджувальної комісії по плануванню і забудові населених пунктів при виконавчому комітеті Червоноградської міської ради (далі – Комісія) на протязі 15 робочих днів з часу надходження заяви з пакетом документів.
	2. Управліннямістобудування та архітектури після розгляду питання на Комісії надає Соснівськійміській чи Гірницькій селищній раді витяг з протоколу засідання Комісії.
	3. Позитивний висновок Комісії є основою для прийняття виконавчим комітетом відповідної ради , на його черговому засіданні**,** рішення пронадання дозволу на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки .
	4. Підставою для відмови переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки є надання неповного комплекту документів, зазначених у п. 3.1 та п. 3.2. цього Порядку, виявлення в поданих документах недостовірних відомостей, невідповідність приміщень вимогам, передбачених даним Порядком та чинним законодавством . Заявнику надається мотивована відповідь та ( чи ) висновок комісії у визначений законодавством термін.
	5. Після отримання витягу з рішення про надання дозволу на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові чи навпаки замовник зобов’язаний отримати вихідні дані на реконструкцію (капітальний ремонт ) об'єкта зі зміною функціонального призначення а саме :
* містобудівні умови і обмежень на реконструкцію ( капітальний ремонт ) об’єкта в управлінні містобудування та архітектури ;
* технічні умови на інженерне забезпечення об'єкта , в тому числі і від балансоутримувача будинку ;
* завдання на проектування ;

та розробити і затвердити проектну – кошторисну документацію на реконструкцію ( капітальний ремонт ) відповідно до чинного законодавства.

* 1. На виконання ст..40 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", замовник з проектно – кошторисною документацію повинен звернутися у відповідну місцеву раду для укладення Договору про пайову участь у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту.
	2. Виконання будівельних робіт розпочати після реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт , у відповідності до чинного законодавства .
	3. Після закінчення реконструкції ( капітального ремонту ) об'єкта замовнику :
* зареєструвати в інспекції Держархбудконтролю декларацію про готовність об’єкта до експлуатації , у відповідності до чинного законодавства ;
* протягом семи календарних днів з дня прийняття об’єкта в експлуатацію подати копію декларації про готовність об’єкта до експлуатації органу місцевого самоврядування за місцезнаходження об’єкта для подання такими органами інформації про прийнятий в експлуатацію об’єкт до органу державної статистики .
* укласти договори про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів - води, газу, тепла, електроенергії,
* укласти договір з балансоутримувачем будинкуна послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій ;
* оформити право власності на реконструйований об’єкт .
	1. Виконання робіт з реконструкції ( капітального ремонту ), введення об’єктів в експлуатацію , державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється у відповідності до Законів України "Про регулювання містобудівної діяльності" і "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та інших нормативно-правових актів у галузі будівництва та державної реєстрації прав на нерухоме майно.
	2. Неврегульовані в даному Порядку питання регулюються відповідно до чинного законодавства.