



Р І Ш Е Н Н Я

ВИКОНАВЧОГО КОМІТЕТУ КРОПИВНИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ

від 28 грудня 2021 року

№ 972

Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові

Керуючись статтями 140, 144 Конституції України, Цивільним кодексом України, Житловим кодексом України, статтями 52, 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, Законом України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”, з метою впровадження єдиної процедури переведення житлових та нежитлових приміщень Виконавчий комітет Кропивницької міської ради

В И Р І Ш И В:

1. Затвердити Порядок надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові, що додається.

2. Доручити управлінню містобудування та архітектури Кропивницької міської ради виконувати заходи базового, повторного та періодичного відстеження результативності регуляторного акта відповідно до вимог статті 10 Закону України “Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

3. Відділу по роботі із засобами масової інформації оприлюднити у місцевих засобах масової інформації це рішення у десятиденний строк після його прийняття.

4. Рішення набуває чинності з дня його опублікування у засобах масової інформації.

5. Визнати такими, що втратили чинність, пункт 1 рішення виконавчого комітету міської ради від 14 грудня 2011 року № 1206 “Про затвердження Порядку переведення жилих будинків (квартир) і приміщень у нежилі та

нежилих приміщень (будівель) у жилі в м. Кіровограді” та рішення виконавчого комітету міської ради від 23 січня 2013 року № 36 “Про внесення змін та доповнень до Порядку переведення жилих будинків (квартир) і приміщень у нежилі та нежилих приміщень (будівель) у жилі в м. Кіровограді, затвердженого рішенням виконавчого комітету міської ради від 14 грудня 2011 року № 1206 ”.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради О.Мосіна.

Міський голова

Андрій РАЙКОВИЧ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Виконавчого комітету
Кропивницької міської ради
28 грудня 2021 року № 972

ПОРЯДОК надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові

1. Загальні положення

1.1. Порядок надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові (далі – Порядок) розроблений відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про охорону культурної спадщини», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про захист персональних даних», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Положення про порядок обстеження стану житлових будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року №189.

Цей Порядок поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Кропивницької міської територіальної громади, незалежно від форм власності та балансової належності щодо надання дозволу на:

- переведення нежитлових приміщень у категорію житлових;
- переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові.

1.2. Замовник — фізична особа - підприємець, фізична або юридична особа, що має наміри здійснити переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові. Замовниками виступають: власник (співвласники) приміщення, уповноважена особа.

1.3. При переведенні нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові необхідно врахувати можливість облаштування окремого входу та пандуса для безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями.

1.4. Уповноваженим органом є управління містобудування та архітектури Кропивницької міської ради, яке розглядає заяву з поданими документами щодо надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові.

1.5. У нежитлові приміщення можуть бути переведені житлові приміщення та навпаки, відповідно до державних будівельних норм, чинних на момент прийняття рішення про надання дозволу на переведення житлового приміщення до категорії нежитлового, з урахуванням містобудівної документації на місцевому рівні.

1.6. У разі, якщо одним із власників житлового приміщення є неповнолітня дитина, на переведення необхідний дозвіл (погодження) органів опіки.

1.7. У разі наявності в житлових приміщеннях самовільного перепланування (переобладнання) перед прийняттям рішення про переведення спочатку необхідно вирішити питання про збереження та оформлення приміщень, що самовільно переплановані або переобладнані.

1.8. При переведенні житлових приміщень у нежитлові повинно зазначитися їх цільове призначення в рішенні.

1.9. Не допускається:

- переведення житлових приміщень багатоквартирного житлового будинку у нежитлові з метою розміщення:

готелів, хостелів;

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

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

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

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);

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);

громадських туалетів;

похоронних бюро;

виробничих приміщень (крім приміщень категорій 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;

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

- переведення житлових приміщень в нежитлові у житлових будинках, що віднесені до пам'яток архітектури, без наявності письмового погодження/дозволу органу охорони культурної спадщини Кіровоградської обласної державної адміністрації та погодженої з ним проєктної документації;

- переведення нежитлових приміщень (нежитлових будинків) до житлового фонду, що віднесені до пам'яток архітектури, без погодження з органом охорони культурної спадщини Кіровоградської обласної державної адміністрації та погодженої з ним проєктної документації;

- переведення частини житлового приміщення, наприклад, кімнати у комунальній квартирі. Приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого житлового приміщення;

- переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту;

- переведення до житлового фонду нежитлових приміщень (нежитлового будинку), що підлягає зносу або капітальному ремонту.

1.10. Приміщення громадського призначення, крім приміщень громадського призначення гуртожитків і житлових будинків для осіб літнього віку та осіб з інвалідністю, повинні мати окремі входи та евакуаційні виходи, ізольовані від житлової частини будинку та забезпечені розрахунковою кількістю машиномісць на автостоянках для відвідувачів та співробітників.

1.11. Інші поняття та терміни визначаються чинними нормативно-правовими актами, що регулюють питання архітектури, будівництва та житлово-комунального господарства.

1.12. Переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові можливо вирішувати у разі відповідності генеральному плану міста та іншій містобудівній документації на місцевому рівні.

2. Порядок переведення нежитлових приміщень в категорію житлових

2.1. Для одержання дозволу на переведення нежитлових приміщень в категорію житлових замовник або уповноважена ним особа за дорученням подає через Центр надання адміністративних послуг Кропивницької міської ради (далі - ЦНАП) до Виконавчого комітету Кропивницької міської ради заяву про надання дозволу на переведення (додаток 1).

В заяві вказуються реквізити юридичної або фізичної особи (прізвище, ім'я, по батькові та інше) власника приміщення, місцезнаходження нежитлових приміщень.

До заяви додаються наступні документи:

копії документів, які підтверджують право власності на нежитлові приміщення (будівлі), що переводяться у житлові;

ескізні пропозиції та висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій приміщень (будівель) та можливість виконання робіт (за необхідності);

копія технічного паспорта нежитлового приміщення (будівлі);

копія паспорта, якщо власником є фізична особа, завірені копії установчих документів, якщо власником є юридична особа (фізична особа – підприємець);

поверховий план з експлікацією на нежитлові приміщення, наданий ЖЕО, ОСББ, ЖБК;

згода заінтересованої особи, якщо приміщення є предметом іпотеки, застави тощо (за необхідності);

довідки про відсутність заборгованості за житлово-комунальні послуги;

письмова згода:

балансоутримувача (власника) житлового будинку, якщо нежитлове приміщення розміщене у відомчому чи комунальному житловому фонді; загальних зборів чи правління (рішення згідно зі Статутом) в будинку житлово-будівельного кооперативу (далі – ЖБК) або у будинку, у якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

2.2. Документи, зазначені у п.2.1, розглядаються уповноваженим органом протягом одного місяця з дня надходження заяви та вносяться на чергове засідання Виконавчого комітету Кропивницької міської ради в порядку та в строки, визначені регламентом виконавчих органів міської ради.

Уповноважений орган готує та вносить на розгляд Виконавчого комітету Кропивницької міської ради проєкт рішення про переведення нежитлових приміщень у категорію житлових або про відмову у наданні цього дозволу.

У разі прийняття рішення Виконавчого комітету Кропивницької міської ради уповноваженим органом заявникам надаються витяг або копія відповідного рішення стосовно порушеного питання протягом 10 днів з моменту його прийняття.

3. Порядок переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові

3.1. Для отримання дозволу на переведення житлових приміщень та житлових будинків у нежитлові власник нерухомого майна або уповноважена ним особа за дорученням подає через ЦНАП до Виконавчого комітету Кропивницької міської ради заяву про надання дозволу на переведення.

Власник житлових будинків (квартир) і приміщень або уповноважена ним особа за дорученням подає до Виконавчого комітету Кропивницької міської ради наступні документи:

заява на ім'я міського голови про надання дозволу на переведення житлових будинків (квартир) і приміщень у нежитлові із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення (додаток 2);

копія документа, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна;

копія технічного паспорта;

копія паспорта, якщо власником нерухомого майна є фізична особа, копії установчих документів, якщо власником є юридична особа (фізична особа – підприємець);

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

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

орендодавця, якщо приміщення знаходиться в оренді;

загальних зборів чи правління (рішення згідно зі Статутом) щодо надання згоди на переведення житлових приміщень із житлового фонду у нежитловий, якщо житлові приміщення розміщені у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ), погодження балансоутримувача про переведення житлових приміщень (квартир) до категорії нежитлових під розміщення приміщень відповідного цільового призначення;

згода заінтересованої особи, якщо приміщення є предметом іпотеки, застави тощо (за необхідності);

письмова згода повнолітніх власників суміжних квартир чи приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх), завірена ЖЕО, ОСББ, якщо приміщення розміщені у багатоквартирному житловому будинку;

довідка про реєстрацію місця проживання на кожну особу, зареєстровану в будинку/квартирі, та розмір житлової площі;

довідка з відділу обліку житла Кропивницької міської ради про те, що власник квартири та члени його родини не перебувають на квартирному обліку;

передпроектні пропозиції: висновок спеціалізованого підприємства, що має ліцензію на проведення детального інженерно - технічного огляду, про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт по реконструкції приміщення (за необхідності);

позитивний висновок ГУ ДСНС України у Кіровоградській області;

дозвіл (погодження) органів опіки та піклування (за необхідності);

довідки про відсутність заборгованості за житлово-комунальні послуги.

3.2. Документи, зазначені у п. 3.1. Порядку, розглядаються уповноваженим органом протягом одного місяця з дня надходження заяви та вносяться на чергове засідання Виконавчого комітету Кропивницької міської ради в порядку та в строки, визначені регламентом виконавчих органів міської ради.

Уповноважений орган готує та вносить на розгляд Виконавчого комітету Кропивницької міської ради проєкт рішення про надання дозволу на переведення житлових приміщень та житлових будинків у нежитлові для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери або про відмову у наданні цього дозволу.

У разі прийняття рішення Виконавчим комітетом Кропивницької міської ради уповноваженим органом заявникам надаються витяг або копія рішення стосовно порушеного питання протягом 10 днів з моменту його прийняття.

4. Підстави для відмови в наданні дозволів

4.1. Виконавчий комітет Кропивницької міської ради може прийняти рішення про відмову у наданні дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові приміщення у таких випадках:

- якщо приміщення є предметом забезпечення позову в суді або на нього накладено арешт;
- відсутність згоди заінтересованої особи, якщо приміщення є предметом іпотеки, застави тощо;
- неподання документів, зазначених у пунктах 2.1., 3.1. цього Порядку, або їх недостовірність;
- наявність заборгованості заявника (заявників) за житлово-комунальні послуги;
- заявлений об'єкт реконструкцій не відповідає будівельним, функціональним, санітарним, протипожежним нормам та ін.;
- є вмотивовані скарги від мешканців будинку або міста;
- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об'єкта;
- негативний висновок органу охорони культурної спадщини Кіровоградської обласної державної адміністрації;
- відсутність або негативний висновок органу опіки та піклування;
- невідповідність розміщення об'єкта містобудування генеральному плану міста та іншій містобудівній документації на місцевому рівні.

У разі незгоди заявників з рішенням Виконавчого комітету Кропивницької міської ради спірні питання вирішуються в судовому порядку.

**Заступник начальника управління-
начальник відділу представництва
інтересів у судах**

Дмитро ТАТАРКО

Додаток 1
до Порядку надання
дозволу на переведення
нежитлових приміщень у
категорію житлових, а також
переведення житлових будинків
і житлових приміщень у
нежитлові

ЗРАЗОК

Міському голові
Андрію Райковичу
від _____
(назва юридичної особи, для фізичної особи - прізвище,
ім'я та по батькові)
Ідентифікаційний код (номер) _____
Державна реєстрація суб'єкта підприємницької
діяльності проведена
Юридична адреса _____
(для громадян та підприємців - адреса місця реєстрації)
Контактний телефон _____

ЗАЯВА

Прошу надати дозвіл на переведення нежитлового приміщення у житлове приміщення _____

До заяви додаються:

копія документа, що підтверджує право власності на нежитлове приміщення (будівлі), що переводиться у житлове;

ескізні пропозиції та висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій приміщень (будівель) та можливість виконання робіт;

копія технічного паспорта нежитлового приміщення (будівлі);

копія паспорта, якщо власником є фізична особа, завірені копії установчих документів, якщо власником є юридична особа (фізична особа – підприємець);

письмова згода власників прилеглих приміщень на переведення цього приміщення до категорії нежитлового (прилеглими вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи підприміщеннями, які переводяться у житлові), якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоповерховому будинку;

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

згода заінтересованої особи, якщо приміщення є предметом іпотеки, застави тощо (за необхідності);

письмова згода балансоутримувача (власника) житлового будинку, якщо нежитлове приміщення розміщене у відомчому чи комунальному житловому фонді, або загальних зборів чи правління (рішення згідно зі Статутом) в будинку житлово-будівельного кооперативу (далі - ЖБК), або у будинку, у якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ); орендодавця, якщо приміщення знаходиться в оренді (за наявності)

Дата

Підпис заявника

Додаток 2
до Порядку надання
дозволу на переведення
нежитлових приміщень у
категорію житлових, а також
переведення житлових будинків
і житлових приміщень у
нежитлові

ЗРАЗОК

Міському голові
Андрію Райковичу
від _____
(назва юридичної особи, для фізичної особи - прізвище,
ім'я та по батькові)
Ідентифікаційний код (номер) _____
Державна реєстрація суб'єкта підприємницької
діяльності проведена
Юридична адреса _____
(для громадян та підприємців - адреса місця реєстрації)
Контактний телефон _____

ЗАЯВА

Прошу надати дозвіл на переведення житлового приміщень в нежитлове під
розміщення об'єктів невиробничої сфери _____

До заяви додаються:

копія документа, що підтверджує право власності або право користування на об'єкт
нерухомого майна;

копія технічного паспорта;

копія паспорта, якщо власником нерухомого майна є фізична особа, копії установчих
документів, якщо власником є юридична особа (фізична особа – підприємець);

письмова згода з узгодженням функціонального призначення приміщень об'єкта
невиробничої сфери: балансоутримувача (власника) житлового будинку, якщо приміщення
розміщене у відомчому чи комунальному житловому фонді; орендодавця, якщо приміщення
знаходиться в оренді; загальних зборів чи правління (рішення згідно зі Статутом) щодо
надання згоди на переведення житлових приміщень із житлового фонду у нежитловий, якщо
житлові приміщення розміщені у будинку, в якому створене об'єднання співвласників
багатоквартирного будинку (далі - ОСББ), погодження балансоутримувача про переведення
житлових приміщень (квартир) до категорії нежитлових під розміщення приміщень
відповідного цільового призначення;

довідка з місця постійного проживання з зазначенням членів родини та розміру житлової
площі;

довідка з відділу обліку житла Кропивницької міської ради про те, що власник квартири
та члени його родини не перебувають на квартирному обліку;

згода заінтересованої особи, якщо приміщення є предметом іпотеки, застави тощо (за
необхідності);

дозвіл (погодження) органів опіки та піклування (за необхідності);

позитивний висновок ГУ ДСНС України у Кіровоградській області;

передпроектні пропозиції

Дата

Підпис заявника