

ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішення сорок п'ятої сесії
міської ради восьмого скликання
від 28 вересня 2023 року №435

Порядок
переведення житлових приміщень у категорію нежитлових,
нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків
квартирного типу у будинки садибного типу на
території Галицької міської територіальної громади

I. Загальні положення

1.1. Порядок надання дозволу на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу (далі - Порядок) є нормативно-правовим актом, яким встановлюється процедура підготовки документів для прийняття відповідних рішень виконавчим комітетом Галицької міської ради.

1.2. Порядок розроблено на підставі Конституції України, Житлового Кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про основи містобудування», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572 (зі змінами), державних будівельних норм ДБН В. 2.2-9-2018 (із Зміною №1) «Громадські будинки та споруди. Основні положення.», ДБН В.2.2-15:2019 "Житлові будинки. Основні положення", та інших нормативно-правових актів, що діють на території України.

1.3. 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 адміністративній території Галицької міської територіальної громади, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

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

1.5. Власник/співвласники житлового/нежитлового приміщення або уповноважений представник (далі - заявник) має право звернутись у відповідності до даного Порядку із наміром здійснити переведення житлового приміщення у категорію нежитлового, переведення нежитлового приміщення у категорію житлового, будинку квартирного типу у будинок садибного типу. Розгляд заяв, підготовка проектів рішень виконавчого комітету Галицької міської ради покладається на відділ містобудування та архітектури Галицької міської ради.

1.6. Проведення робіт, вказаних в п.1.5, без дозволу виконавчого комітету міської ради чи без отримання містобудівних умов і обмежень, вважається самовільним. Фізичні чи юридичні особи, що здійснили самовільне

перепланування чи переобладнання, несуть відповідальність, передбачену законодавством.

1.7. Переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) в нежитлові здійснюється з урахуванням вимог ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення». Розміщення житлових приміщень у цокольних, підвальних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.

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

II. Особливості переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу

2.1. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводяться у випадках :

- визнання у встановленому порядку жилих приміщень непридатними для проживання;
- зміни функціонального призначення житлового приміщення.

2.2. У 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.

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 з реєстрації місця проживання за даною адресою.

У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових будинків (їх частин), квартир у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органу опіки та піклування.

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

2.4. При переведенні житлових приміщень в нежитлові повинно зазначатися їх цільове призначення.

2.5. В житлові можуть бути переведені, як виняток, нежилі приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, окремо розташовані нежитлові будівлі для розміщення в них об'єктів житлового фонду, **за умови їх розташування на землях житлової та громадської забудови**, з урахуванням положень ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій».

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

2.6. Не допускається:

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

а) виробництва промислового характеру;

- б) підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 20 і домових кухонь продуктивністю понад 200 обідів у день;
- в) розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів тощо);
- г) пунктів приймання склотари;
- д) магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;
- е) 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);
- ж) підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легkozаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300 кв.м);
- з) майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв.м;
- и) лазень (бань), пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);
- й) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв.м;
- к) громадських вбиралень;
- л) похоронних бюро.

2.6.2. самовільна реконструкція, яка призводить до порушення міцності або до руйнування несучих конструкцій приміщення та будинку в цілому, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів;

2.6.3. переведення частини жилого приміщення, наприклад, кімнати у житловому будинку (приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого жилого приміщення);

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

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

2.7. Переведення житлового приміщення в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщуються у житлових будинках і переведені із житлового у нежитловий фонд, дозволяється лише 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).

2.8. Для переведення житлового приміщення в нежитлове є обов'язковим наявність окремого входу, не пов'язаного з під'їздом (головним входом) до жилого будинку або його улаштування у разі відсутності. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення неможливо.

Не допускається влаштування окремих входів, якщо:

- вони виходять на тротуари, внаслідок чого ширина цього тротуару буде менше 2 (двох) метрів;

- вони виходять на місця загального користування (парки, сквери, площі, на пам'ятники);

- підходи та під'їзди не повинні перешкоджати проїзду до кожного входу житлового будинку спеціалізованого автотранспорту.

При наданні дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові за заявником закріплюється територія, яка підлягає облаштуванню та подальшому обслуговуванню. 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, улаштування квітника;

г) улаштування освітлення входу та обладнання твердого покриття і бордюрів та з'єднання їх з тротуарною мережею;

д) облаштуванням сприятливих умов життєдіяльності для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Площа прилеглої території, яка закріплюється за особою для її облаштування та обслуговування, встановлюється рішенням сесії міської ради та на протязі 30 календарних днів після надання рішення міської ради укладається договір оренди земельної ділянки. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площі приміщень.

2.9. Для переведення нежилых приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду є обов'язковим:

– одержання технічного висновку ліцензованої проектною організацією про стан існуючих будівельних конструкцій, інженерних мереж та можливості їх подальшої експлуатації із зміною цільового використання з метою використання їх як житло, з обґрунтуванням можливості розміщення об'єкту житлового фонду (проектно-кошторисна документація), виготовленого проектною організацією, яка має відповідні дозволи на виконання таких видів робіт.

2.10. У разі переведення жилого приміщення, жилого будинку до нежитлового фонду, нежитлового приміщення, нежитлової будівлі до житлового фонду, при наявності державної реєстрації права землекористування, власник чи користувач земельної ділянки повинен провести дії, направлені на зміну цільового призначення земельної ділянки згідно з вимогами земельного законодавства.

2.11. До житлових будинків квартирного типу, які можуть бути переведені в житлові будинки садибного типу належать окремі або зблоковані будинки малоповерхової забудови, усі квартири в яких приватизовані, з присадибною (приквартирною) земельною ділянкою, яка примикає до житлового будинку (квартири) та з безпосереднім виходом на дану земельну ділянку з кожної квартири, з господарськими будівлями або без них, споруджені з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, призначені для постійного у ньому проживання та які складаються із житлових та допоміжних (нежитлових) приміщень.

2.12. При відповідності житлового будинку квартирного типу умовам, перерахованим в пункті 2.11 даного Порядку заявники (власники) квартир звертаються до спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно-технічного обстеження, з метою отримання

технічного висновку про можливість або неможливість надання житловому будинку квартирному типу статусу будинку присадибного типу.

2.13. Виконання робіт з реконструкції (капітального ремонту), введення об'єктів в експлуатацію, державна реєстрація прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «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.

Зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятій в експлуатацію об'єкт необхідних для його функціонування ресурсів – води, природного газу, електроенергії, включення даних про такий об'єкт до державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

III. Порядок оформлення дозволів на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирному типу у будинки садибного типу

3.1. 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 до Галицької міської ради (згідно Додатку 1 до Порядку). До заяви додаються наступні документи та матеріали:

- 1) для фізичної особи: копія паспорту та ідентифікаційного номеру;
- 2) для юридичної особи: статут підприємства (посвідчено в установленому законом порядку); довідку про внесення до Єдиного державного реєстру (копія);
- 3) копію документу, яка підтверджує право власності на житлове приміщення, житловий будинок (нежитлові приміщення, нежитловий будинок) посвідчено в установленому законом порядку;
- 4) копію технічного паспорту на жиле приміщення або жилий будинок (на нежитлові приміщення, нежитловий будинок);
- 5) технічний висновок щодо стану існуючих будівельних конструкцій та інженерних мереж, можливості їх реконструкції та перепланування, з метою зміни цільового призначення та висновок про можливість переведення жилих приміщень, житлового будинку до нежитлового фонду (нежитлових приміщень, нежитлового будинку до житлового фонду), в якому обґрунтовано можливість розміщення об'єкту невиробничої сфери (або розміщення житла), з обов'язковим улаштуванням окремого входу, не пов'язаного з під'їздом житлового будинку (або центрального входу до нежитлової будівлі), виготовлений проектною організацією, яка має право проектувати та оцінювати технічний стан будівель або споруд;
- 6) довідка про відсутність зареєстрованих осіб (при переведенні житлового приміщення в нежитлове);
- 7) документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою;
- 8) якщо приміщення розміщені у двоквартирному чи багатоквартирному будинку – письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи співвласників житлового будинку, власників приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх). Якщо об'єкти нерухомого майна перебувають у власності

різних осіб, але мають спільну стіну (спільні стіни), необхідно отримати згоду власника нерухомого майна, яке межує з об'єктом, цільове призначення якого змінюється. Якщо будинок знаходиться на балансі в організації, письмову згоду потрібно завірити організацією на балансі якої знаходиться будинок;

9) затверджену в установленому порядку згоду суміжних землекористувачів, якщо об'єкт розміщено по межі земельних ділянок;

10) інші документи у разі необхідності (згода співвласників об'єктів нерухомого майна, дозвіл органів опіки, тощо).

3.2. Для переведення житлових будинків квартирних типу в житлові будинки садибного типу власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає заяву до Галицької міської ради (згідно Додатку 3 до Порядку). До заяви додаються наступні документи та матеріали:

1) для фізичної особи (заявника): копії паспорта та ідентифікаційного номера;

2) копію документу, яка підтверджує право власності на житло;

3) копію технічного паспорту на житло;

4) технічний висновок про можливість надання житловому будинку квартирних типу статусу будинку присадибного типу;

5) письмова згода власників та всіх мешканців квартир, розташованих в житловому будинку квартирних типу (згідно Додатку 2 до Порядку);

б) згода на обробки персональних даних.

3.3. Заява, що надійшла до міської ради розглядається згідно Закону України «Про звернення громадян».

Відмова щодо можливого переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирних типу у будинки садибного типу надається автоматично, у разі якщо:

- замовником не представлені всі необхідні документи вказані в даному Порядку;
- заявлений об'єкт реконструкції не відповідає будівельним, функціональним, санітарним, протипожежним нормам та ін.;
- є вмотивовані скарги від мешканців будинку або міста (села);
- заявлений заявником об'єкт не відповідає концепції забудови міста (села);
- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об'єкта.

3.3. Заява з додатками надається на розгляд виконавчого комітету Галицької міської ради.

3.4. Рішення про погодження на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирних типу у будинки садибного типу при умові відповідності Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є підставою для отримання замовником вихідних даних та технічних умов для проведення реконструкції об'єкта із зміною цільового призначення, переобладнання та перепланування, виготовлення проектної документації, отримання дозволу на початок будівельних робіт.

3.5. Прийняття в експлуатацію закінчених реконструкцією об'єктів здійснюється в порядку, визначеному чинним законодавством України.

3.6. Всі питання, пов'язані з наданням мешканцям житлового будинку квартирною типу переведеного в будинок садибного типу, земельних ділянок у користування чи власність вирішуються у відповідності до чинного законодавства України.

3.7. Реєстрація за власником права власності на приміщення з новим призначенням здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством.

Секретар міської ради

Віра КОСТИШИН

ЗРАЗОК

Міському голові

(назва юридичної особи,
для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові)
Ідентифікаційний код (номер) _____

(адреса місця реєстрації)
Контактний телефон _____

ЗАЯВА

Прошу надати дозвіл на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери (нежитлових приміщень у житлові приміщення _____

(необхідне підкреслити)

(назва об'єкта)

на вул. _____,

яке (які) належить мені _____
(мені, державі, юридичній або фізичній особі)

на підставі _____
(назва правовстановлюючого документа на право власності або користування земельною ділянкою,

дата його видачі та реєстраційний номер)

цільове призначення приміщення _____

" ____ " _____ 20 ____ р.
(дата написання заяви)

(підпис заявника)

Мені також відомо, що:

- у разі невиконання робіт впродовж **трьох років** з реконструкції (будівництва) об'єкта дозвіл на переведення жилих приміщень в нежилі під розміщення об'єктів невиробничої сфери, або нежилых приміщень у жилі приміщення, втрачає чинність і для його поновлення мені буде необхідно звернутися до міської ради з новою заявою;

- дозвіл на переведення жилих приміщень в нежилі під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежилых приміщень у жилі приміщення є підставою для проектування об'єкта і **не є підставою для здійснення будівельних робіт**;

- право на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається після реєстрації повідомлення про початок будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт;

Зміст статті 38 "Знесення самочинно збудованих об'єктів містобудування та статті 39 "Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" мені роз'яснено.

Достовірність наданих документів та наведених у заяві відомостей гарантую.

Зобов'язуюсь виготовити проектну документацію на будівництво (реконструкцію) об'єкта в установленому законодавством України порядку.

Даю згоду на використання та обробку моїх персональних даних для розгляду заяви (згідно ЗУ "Про захист персональних даних").

Опис документів, що додаються до заяви:

_____ (підпис заявника)

ЗРАЗОК

Міському голові

(назва юридичної особи,
для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові)
Ідентифікаційний код (номер) _____

(адреса місця реєстрації)
Контактний телефон _____

Лист –згода

Про наявність згоди власників суміжних квартир (приміщень) жилого 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 підприємства (ОСББ) _____

(посада)

(підпис)

(прізвище, ім'я, по батькові)

ЗРАЗОК

Міському голові

(назва юридичної особи,
для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові)
Ідентифікаційний код (номер) _____

(адреса місця реєстрації)
Контактний телефон _____

ЗАЯВА

Прошу надати дозвіл на переведення житлового будинку квартирному типу у житловий будинок садибного типу

на вул. _____,

який належить мені _____
(мені, державі, юридичній або фізичній особі)

на підставі _____
(назва правостановлюючого документа на право власності або користування земельною ділянкою,

дата його видачі та реєстраційний номер)

" ____ " _____ 20__ р.
(дата написання заяви)

(підпис заявника)

Мені також відомо, що:

- у разі невиконання робіт впродовж **трьох років** з реконструкції об'єкта дозвіл на переведення житлового будинку квартирному типу у житловий будинок садибного типу, втрачає чинність і для його поновлення мені буде необхідно звернутися в міську раду з новою заявою;

- дозвіл на переведення житлового будинку квартирному типу у житловий будинок садибного типу є підставою для проектування об'єкта і **не є підставою для здійснення будівельних робіт**;

- право на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається після реєстрації повідомлення про початок будівельних робіт або отримання дозволу на виконання будівельних робіт;

Зміст статті 38 "Знесення самочинно збудованих об'єктів містобудування та статті 39 "Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" мені роз'яснено.

Достовірність наданих документів та наведених у заяві відомостей гарантую.

Зобов'язуюсь виготовити проектну документацію на реконструкцію об'єкта в установленому законодавством України порядку.

Даю згоду на використання та обробку моїх персональних даних для розгляду заяви (згідно ЗУ "Про захист персональних даних").

Опис документів, що додаються до заяви:

_____ (підпис заявника)