

УКРАЇНА
ВОРОНІЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА
ШОСТКИНСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ШОСТЕ СКЛИКАННЯ
ТРИДЦЯТЬ ТРЕТЯ СЕСІЯ
РІШЕННЯ

від 01 липня 2013 року

Про затвердження Порядку
переведення житлового приміщення
(житлового будинку) у нежитлове
та нежитлового приміщення у житлове
в смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка

Відповідно до статті 30 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", статей 6, 7 Житлового кодексу Української РСР, з метою встановлення єдиної процедури переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове в смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка

ВОРОНІЗЬКА СЕЛИЩНА РАДА

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове в смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка, що додається.
2. Оприлюднити рішення шляхом розміщення на офіційному сайті Воронізької селищної ради в мережі Інтернет.
3. Рішення набирає чинності з 01 серпня 2013 року.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на секретаря Воронізької селищної ради Симотку Т.А.

Селищний голова

В.Ю.Ястребов

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення 33 сесії 06 скликання

Воронізької селищної ради

01.07.2013

Порядок

переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове в смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка

1. Загальні положення

1.1. Порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове в в смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка (далі – Порядок) поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території смт Вороніж, с. Масиків та с. Курдюмівка, незалежно від форм власності та балансової належності.

1.2. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

житловий будинок – будівля, що призначена для постійного проживання людей і може мати одну чи декілька квартир;

квартира – сукупність житлових та допоміжних приміщень, які мають окремий вихід на сходову клітку, коридор або двір;

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 та інші приміщення, об'єкти.

1.3. Переведення житлового приміщення у нежитлове проводиться у випадках:

визнання у встановленому порядку житлового приміщення непридатним для проживання;

зміни функціонального призначення житлового приміщення.

1.4. До житлового фонду може бути переведено нежитлове приміщення, розташоване у житлових будинках та інші нежитлові будівлі, які будуть використовуватися громадянами для поліпшення житлових умов після проведення реконструкції.

1.5. Замовниками переведення житлового приміщення у нежитлове і навпаки - нежитлового приміщення у житлове, можуть виступати фізичні особи (громадяни та фізичні особи-підприємці) та юридичні особи - власники приміщень або уповноважені ними особи за дорученням.

1.6. Спори, з питань переведення житлового приміщення у нежитлове і нежитлового приміщення у житлове та його реконструкція, вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

1.7. Особи, які виконали реконструкцію приміщення без дозволу, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством.

1.8. Житлове приміщення, стосовно якого вирішується питання щодо переведення із житлового у нежитлове та його реконструкція для розміщення в них об'єкта невиробничої сфери повинні відповідати таким умовам:

якщо вони розташовані на перших, других поверхах;

наявність можливості облаштування окремого входу і пандусу, для врахування потреби безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями.

1.9. Не допускається переведення житлового приміщення багатоквартирного житлового будинку у нежитлове з метою розміщення:

виробництва промислового характеру;

підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 25;
розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів та інших розважальних закладів);

пунктів приймання склотари;

магазинів загальною площею більше 300 квадратних метрів;

спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання;

підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників загальною площею до 100 квадратних метрів);

похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

2. Переведення житлового приміщення у нежитлове з реконструкцією під об'єкт невиробничої сфери

2.1. Власник житлового приміщення або уповноважена ним особа за дорученням подає до виконавчого комітету Воронізької селищної ради наступні документи:

заяву на ім'я селищного голови про переведення житлового приміщення у нежитлове та проведення його реконструкції із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення;

копію документа, що підтверджує право власності на приміщення;

копію технічного паспорта;

копію паспорта та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);

витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців);

копії установчих документів (для юридичних осіб);

оригінал довідки про відсутність зареєстрованих осіб;

якщо приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку - письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи приміщень завірену житлово-експлуатаційною організацією, житлово-будівельним кооперативом та інші;

письмову згоду з узгодженням функціонального призначення приміщення об'єкта невиробничої сфери від:

- балансоутримувача (власника) житлового будинку;

- орендодавця, якщо приміщення знаходиться в оренді;

- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення житлового приміщення в нежитлове, якщо воно розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

висновок спеціалізованого підприємства, що має ліцензію на проведення детального інженерно-технічного огляду, про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт по реконструкції приміщення;

документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою (якщо це окремих будинок).

2.2. Заява з комплектом документів, перелічених в пункті 2.1 цього Порядку, після реєстрації з відповідною резолюцією селищного голови передається спеціалісту з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою Воронізької селищної для подальшого опрацювання.

2.3. Спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою Воронізької селищної протягом 10 (десяти) робочих днів з дня надходження заяви здійснює комплектацію необхідних документів, перевіряє наявність у заявника заборгованості по сплаті комунальних послуг та подає справу на засідання відповідної комісії, утвореної та склад якої затверджено рішенням виконавчого комітету і до компетенції якої належить розгляд цих питань (далі-Комісія).

В разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за комунальні послуги, документи залишаються без руху, про що спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою письмово повідомляє заявникові.

2.4. Комісія розглядає матеріали, визначає технічну можливість та вносить пропозиції виконавчому комітету Воронізької селищної ради щодо можливості переведення житлового приміщення із житлового в нежитлове та проведення його реконструкції із зазначенням функціонального призначення.

В разі необхідності комісія проводить обстеження з фотофіксацією стану житлового приміщення, на реконструкцію якого розглядаються документи. Результати обстеження оформляються актом. Про дату проведення обстеження заявника повідомляють завчасно.

2.5. Комісією визначаються обов'язкові до виконання вимоги та обмеження щодо проведення робіт:

необхідність оформлення права користування земельною ділянкою під влаштування вхідної групи із врахуванням потреби безперешкодного доступу осіб з обмеженими фізичними можливостями;

необхідність надання містобудівних умов і обмежень земельної ділянки щодо проектування і реконструкції вказаних об'єктів;

розділи робочого проекту, які необхідно розробити;

необхідність погодження проектної документації;

необхідність укладення договору на виконання будівельних робіт з підприємствами, організаціями чи особами, що мають на це право;

необхідність отримання дозволу на будівельні роботи;

необхідність укладення договору на вивезення будівельного сміття;

строк проведення робіт з перепланування та/або переобладнання приміщення;

узгодження з підприємством, що обслуговує будинок, питань відключення/підключення, на період проведення робіт з перепланування та/або переобладнання приміщення, мереж водопостачання та водовідведення, газопостачання, тимчасового підключення електроінструменту, в тому числі зварювальних приладів, та інших питань, що можуть вплинути на якість житлово-комунальних послуг та експлуатацію будинку в цілому;

інші умови та обмеження, передбачені чинними нормативно-правовими актами.

2.6. Комісія розглядає пакет документів і надає пропозиції.

У разі надання пропозиції про задоволення заяви, то в такому разі комісія готує проект рішення виконавчого комітету Воронізької селищної ради про переведення житлового приміщення в нежитлове. До проекту рішення додається заява, копії документів, а також примірник протоколу комісії.

У разі відмови в задоволенні заяви про переведення житлового приміщення в нежитлове, спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою готує мотивовану письмову відповідь заявнику.

2.7. Виконавчий комітет Воронізької селищної ради, на підставі пропозиції комісії, приймає рішення про переведення житлового приміщення в нежитлове.

2.8. До початку виконання робіт заявник має одержати відповідний дозвіл на виконання будівельних робіт у Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю у Сумській області.

2.9. Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з вимогами чинного законодавства.

Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник укладає договори з відповідними підприємствами на оплату комунальних послуг, які пов'язані з поточним утриманням нежитлових приміщень.

2.10. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.

3. Переведення нежитлового приміщення (будівлі) у житлове

3.1. Власник (балансоутримувач) нежитлового приміщення подає до виконавчого комітету Воронізької селищної ради наступні документи:

заяву на ім'я селищного голови про переведення нежитлового приміщення у житлове та проведення реконструкції (перепланування);

копію документа, що підтверджує право власності на приміщення, що переводиться у житлове;

ескізні пропозиції або/та висновок спеціалізованого підприємства, що має відповідну ліцензію на проведення детального інженерно - технічного огляду про технічний стан конструкцій будинку та можливість виконання робіт;

копію паспорта та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);

витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців);

копії установчих документів (для юридичних осіб);

якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоповерховому будинку - письмову згоду власників прилеглих приміщень на проведення перепланування та/або переобладнання (прилеглими вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщенням, яке переводиться у житлове);

письмова згода від:

- балансоутримувача (власника) житлового будинку;
- орендодавця, якщо приміщення знаходиться в оренді;
- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення нежитлового приміщення (будівлі) в житлове, якщо приміщення розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

документ, що підтверджує право власності чи право користування земельною ділянкою.

3.2. Заява з комплектом документів, перелічених в пункті 3.1 після реєстрації з відповідною резолюцією селищного голови передається спеціалісту з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою Воронізької селищної для подальшого опрацювання.

3.3. Спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою Воронізької селищної протягом 10 (десяти) робочих днів з дня надходження заяви здійснює комплектацію необхідних документів, перевіряє наявність у заявника заборгованості по сплаті комунальних послуг та подає справу на засідання Комісії.

В разі, якщо у заявника виявляється заборгованість по оплаті за комунальні послуги, заява залишається без руху, про що спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою письмово повідомляє заявникові.

3.4. Комісія розглядає матеріали, визначає технічну можливість та вносить пропозиції виконавчому комітету Воронізької селищної ради щодо можливості переведення нежитлового приміщення у житлове після реконструкції (перепланування) приміщення.

3.5. Комісією визначаються обов'язкові до виконання вимоги та обмеження щодо проведення робіт:

розділи робочого проекту, які необхідно розробити та необхідність їх погодження з контролюючими службами;

необхідність погодження проектної документації;

необхідність укладення договору на виконання будівельних робіт з підприємствами, організаціями чи особами, які мають на це право;

необхідність укладення договору на вивезення будівельного сміття;

термін проведення робіт;

узгодження з підприємством, що обслуговує даний будинок, на період проведення робіт з перепланування та/або переобладнання приміщення, питань відключення/підключення мереж водопостачання та водовідведення, газопостачання, тимчасового підключення електроінструменту, в тому числі зварювальних приладів, та інших питань, що можуть вплинути на якість житлово-комунальних послуг та експлуатацію будинку в цілому;

інші умови та обмеження, передбачені чинними нормативно-правовими актами.

3.6. Комісія розглядає пакет документів і надає пропозиції.

У разі надання пропозицію про задоволення заяви, то в такому разі комісія готує проект рішення виконавчого комітету Воронізької селищної ради про переведення нежитлового приміщення в житлове. До проекту рішення додається заява, копії документів, а також примірник протоколу комісії.

У разі відмови в задоволенні заяви про переведення, спеціаліст з питань будівництва, ЖКГ та благоустрою готує мотивовану письмову відповідь заявнику з письмовим обґрунтуванням.

3.7. Виконавчий комітет Воронізької селищної ради, на підставі пропозиції комісії, приймає рішення про переведення нежитлового приміщення в житлове.

3.8. Власник нежитлового приміщення після отримання рішення виконавчого комітету розробляє проектну документацію та узгоджує її в установленому порядку.

3.9. Прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта здійснюється згідно з вимогами чинного законодавства.

Після прийняття в експлуатацію об'єкту замовник укладає договори з відповідними підприємствами на оплату комунальних послуг, які пов'язані з поточним утриманням житлового приміщення.

3.10. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.