



УКРАЇНА

СЛОВ'ЯНСЬКА МІСЬКА РАДА

## Р І Ш Е Н Н Я

Від \_\_\_\_\_ 2012 № \_\_\_\_\_  
м. Слов'янськ

***Про затвердження Порядку  
переведення житлових будинків і житлових  
приміщень у нежилі для розміщення  
об'єктів невиробничої сфери на  
території Слов'янської міської ради***

З метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування та розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством, на підставі Конституції України, Житлового кодексу УРСР, Цивільного кодексу України, законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності», Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 №572, Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово – комунального господарства від 17.05.2005 №76, керуючись ст. 25 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", міська рада

### **В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити Порядок переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі для розміщення об'єктів невиробничої сфери на території Слов'янської міської ради, що додається.
2. Управлінню архітектури та містобудування Слов'янської міської ради (Кіяшко) оприлюднити дане рішення у рекламно-інформаційному щотижневику «Газета об'явлений».
3. Дане рішення набуває чинності з дня його оприлюднення.
4. Координацію за виконанням даного рішення покласти на першого заступника міського голови Кульматицького В.В. та постійну комісію з питань житлово – комунального господарства, будівництва, транспорту, зв'язку, побутового обслуговування (Савченко).

Міський голова

Н.І. Штепа

**Порядок**  
**переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі для розміщення**  
**об'єктів невиробничої сфери на території Слов'янської міської ради**

**1. Загальні положення**

1.1. Порядок переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі для розміщення об'єктів невиробничої сфери на території Слов'янської міської ради (далі – Порядок) розроблено на підставі Конституції України, Житлового кодексу УРСР, Цивільного кодексу України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності», Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 №572, Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету з питань житлово – комунального господарства від 17.05.2005 №76.

1.2. Порядок визначає механізм розміщення об'єктів невиробничої сфери у приміщеннях (будинках), їх частинах, з переведенням цих приміщень із житлового фонду в нежитловий.

1.3. Основні терміни в даному Порядку вживаються в такому значенні:

**Житлове приміщення** - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-гігієнічним 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;

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

**Частина житлового будинку** – секція житлового будинку, відокремлена від інших частин глухою стіною;

**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 і має окремий вихід на сходову клітку, коридор або у двір;

1.4. Порядок поширюється на житловий фонд (житлові будинки, житлові квартири в них, а також житлові приміщення в інших будівлях), що знаходиться на території міста і належить фізичним або юридичним особам на праві власності.

Положення Порядку не стосуються реконструкції житлового фонду без зміни його функціонального призначення.

**2. Переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежилі**

2.1. Житлове приміщення (квартира), або його частина в житловому будинку чи будинок у цілому, стосовно якого вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд та реконструкції для розміщення в ньому об'єкта іншого призначення, повинні відповідати таким умовам:

- знаходитись на цокольних, перших або других поверхах житлових багатоповерхових будинків;

- мати можливість влаштування окремого входу, крім наявного, з фасаду будинку, орієнтованого на вулицю, проїзд;

- відповідати діючим будівельним нормам і правилам;

- житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним.

2.2. Не допускається використання приміщень житлового і нежитлового призначення в житлових будинках для розміщення об'єктів:

- промислового характеру;

- підприємств громадського харчування з кількістю посадочних місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів в день;

- пунктів прийому склотари, а також магазинів загальною торгівельною площею більше 1000 м<sup>2</sup>;

- спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може привести до забруднення території і повітря житлової забудови і квартир, перевищенню встановлених норм рівня шуму, вібрації, іонізуючого випромінювання. Відповідний висновок надає ліцензована проектна організація;

- спеціалізованих магазинів з продажу будівельних, паливно – мастильних і інших товарів, експлуатація яких може привести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних і овочевих магазинів;

- ігрових залів, казино;

- магазинів зброї, магазинів з продажу піротехнічних засобів;

- підприємств побутового обслуговування, в яких застосовується легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників, загальною площею до 300 м<sup>2</sup>);

- майстерень з ремонту побутової техніки і приладів, ремонту взуття загальною площею більше 100 м<sup>2</sup>;

- лазень і саун, пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів);

- АТС загальною площею більше 100 м<sup>2</sup>;

- громадських туалетів;

- похоронних бюро, магазинів з продажу похоронно – ритуальних товарів.

2.3. Переведення житлових приміщень із житлового в нежитловий фонд для розміщення в них об'єктів певних видів діяльності здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету міської ради.

Для отримання рішення виконкому міської ради про переведення житлових приміщень (будинків) або їх частин із житлового в нежитловий фонд замовник звертається до Муніципального центру Слов'янської міської ради із клопотанням на ім'я міського голови, у якому зазначає передбачуване функціональне призначення об'єкта.

До заяви додаються:

- копія паспорта (для фізичних осіб), свідоцтва про реєстрацію фізичної особи – підприємця, свідоцтва про реєстрацію юридичної особи;

- копія документа, що підтверджує право власності на житлове приміщення (завірена нотаріально);

- копія технічного паспорта на житлове приміщення;

- згода мешканців прилеглих квартир при втручанні в елементи спільної власності (прилеглими вважаються квартири, що мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над, чи під приміщенням, яке переводиться в нежитлове);

- рішення загальних зборів членів житлово-будівельного кооперативу (якщо інше не передбачене статутом кооперативу) у разі розташування житлових приміщень у будинках житлово-будівельних кооперативів;

- рішення загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (якщо інше не передбачене статутом об'єднання) у разі створення об'єднання власниками будинку;

- довідка про те, що у зазначеному житловому приміщенні мешканці не зареєстровані і фактично не проживають;
- технічний висновок спеціалізованої організації, що має відповідну ліцензію, про можливість проведення реконструкції об'єкта з проектною пропозицією улаштування вхідної групи;
- погодження балансоутримувача житлового будинку;
- копія витягу з протоколу засідання архітектурно – містобудівної ради при управлінні архітектури та містобудування Слов'янської міської ради (при розгляді радою проектної пропозиції за зверненням власника).

2.4. Міський голова розглядає клопотання та направляє його разом з відповідними матеріалами до управління архітектури та містобудування Слов'янської міської ради.

2.5. Управління архітектури та містобудування Слов'янської міської ради готує і надає на розгляд виконавчому комітету міської ради проект рішення про переведення квартири, будинку, частини будинку з житлового фонду в нежитловий. Термін прийняття рішення про переведення житлового приміщення (будинку) з житлового в нежитловий фонд становить 30 робочих днів від дня надходження до виконавчого комітету міської ради повного комплекту документів.

2.6. Замовник зобов'язаний:

- не перешкоджати працівникам підприємства – балансоутримувача житлового будинку та інженерних комунікацій в доступі для обслуговування цих комунікацій;
- не порушувати цілісність інженерних комунікацій без погодження з власниками цих мереж;
- не порушувати цілісність несучих елементів конструкцій приміщення (будинку) без повідомлення Інспекції державного архітектурно – будівельного контролю в Донецькій області для об'єктів I-III категорії складності про проведення робіт з реконструкції;
- будівельні роботи виконувати у відповідності з діючим законодавством.

2.7. Власник (власники) об'єкту, що переводиться до нежилого фонду, зобов'язаний укласти договір про надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій для нежитлових приміщень з підприємством, що обслуговує житловий фонд, а також з підприємствами, що надають житлово – комунальні послуги, після реєстрації об'єкту у відповідному органі реєстрації.

2.8. Управління архітектури та містобудування Слов'янської міської ради надає підприємству, що обслуговує житловий фонд, виконавцям житлово – комунальних послуг інформацію щодо прийняття виконавчим комітетом міської ради рішення про переведення квартири, будинку, частини будинку з житлового фонду в нежитловий, для укладення зазначених у п. 2.7 даного Порядку договорів.

2.9. Контроль за належним використанням приміщень (будинків), які переведені в нежитловий фонд, за цільовим призначенням, визначеним у відповідному рішенні виконавчого комітету міської ради, здійснює балансоутримувач (власник) будинку.

2.10. Відповідальність за дотримання Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, діючих будівельних та санітарно – гігієнічних норм, правил протипожежної безпеки покладається на власника приміщення (будинку), яке переводиться із житлового в нежитловий фонд.

### **3. Прикінцеві положення**

3.1. Зміни і доповнення вносяться до цього Порядку відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

3.2. Спори, пов'язані з переведенням житлових будинків і житлових приміщень у нежилі для розміщення об'єктів невиробничої сфери на території Слов'янської міської ради, вирішуються у судовому порядку.