



УКРАЇНА  
ЧАСОВОЯРСЬКА МІСЬКА РАДА

84551, м. Часів Яр, Донецької області, вул. Цілинників, буд.1,  
тел. (06274) 7-20-53, факс (06274) 48-18-77, E-mail: chasovmr@dn.gov.ua

05.02.2021 № 02-42/383

Державна регуляторна  
служба України

На № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Часовоярська міська рада направляє для узгодження пакет документів щодо проекту регуляторного акту – проекту рішення Часовоярської міської ради "Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових".

Додаток:

1. Проект рішення Часовоярської міської ради "Про затвердження порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" – на 2 арк.

2. Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових – на 8 арк.

3. Аналіз регуляторного впливу проекту рішення міської ради "Про затвердження Порядку переведення житлових будівель та приміщень в категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових." - на 6 арк.

4. Експертний звіт постійної комісії Часовоярської міської ради з питань планування соціально – економічного розвитку, бюджету та фінансів, інвестицій, регуляторної політики, торгівлі, послуг та розвитку підприємництва про відповідність проекту рішення Часовоярської міської ради "Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" - на- 3 арк.

5. Копія повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту "Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" – на 1 арк.

З повагою,

Міський голова

Дмитро ВЕРЗІЛОВ

031

№ 1109/019-21 від 11.02.2021

Державна регуляторна служба України



ЗГІДНО З  
ОРИГІНАЛОМ

**ПРОЕКТ**

**У К Р А Ї Н А**

**Часовоярська міська рада**

**СЕСІЯ 7 СКЛИКАННЯ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

№ 7/ - \_\_\_\_\_  
м. Часів Яр

*Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових*

Заслухавши інформацію спеціаліста I категорії-архітектора відділу житлово-комунального господарства міської ради, Троцько С. щодо затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових, відповідно до ст.ст. 7, 8, 150 Житлового кодексу Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X, із внесеними до нього змінами, ст.ст. 319, 320, 369 Цивільного кодексу України від 16.01.2003 № 435-IV, із внесеними до нього змінами, Закону України від 17.02.2011 № 3038 - VI «Про регулювання містобудівної діяльності», із внесеними до нього змінами, Закону України від 14.05.2015 № 417- VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», із внесеними до нього змінами, керуючись ст.ст. 25, 59, 73 Закону України від 21.05.1997 № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», із внесеними до нього змінами, Часовоярська міська рада

**ВИРІШИЛА:**

1. Затвердити Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових (додається).
2. Забезпечити в установленому порядку оприлюднення цього рішення на офіційному веб-сайті Часовоярської міської ради.
3. Організаційне виконання рішення покласти на заступника міського голови Щекодін О.

ЗГІДНО З


ОРИГІНАЛОМ

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію Часовоярської міської ради з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету та фінансів, інвестицій, регуляторної політики, торгівлі, послуг та розвитку підприємництва (Акіменко Е.), секретаря Часовоярської міської ради Борейчук Ю.

Міський голова

Д. ВЕРЗІЛОВ

*Сповідний етикет з організації роботи міської ради*



*Е. Акіменко*

## **Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових (надалі — Порядок) розроблений на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Кодексу цивільного захисту України, законів України: «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», постанов Кабінету Міністрів України: «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів», «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства України та інших нормативно-правових актів України.

### **1. Загальні положення**

1.1. Порядок визначає механізм надання згоди про переведення житлових будівель, жилих приміщень (квартир) у категорію нежитлові з метою розміщення в них приміщень громадського призначення та надання згоди на переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлові для поліпшення житлово-побутових умов населення, є обов'язковим для фізичних та юридичних осіб незалежно від форми власності у регулюванні правових відносин, що виникають у процесі розміщення об'єктів у житловому фонді Часовоярської міської ради, та регулює порядок підготовки документів для прийняття відповідного рішення виконкомом Часовоярської міської ради.

1.2. Порядок поширюється на житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території Часовоярської міської ради незалежно від форм власності та балансової приналежності.

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

1.4. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові проводиться у випадку зміни функціонального призначення житлової будівлі (житлового приміщення).

Переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлові проводиться у випадку зміни функціонального призначення нежитлової будівлі (нежитлового приміщення).

1.5. Власник/співвласники житлового будинку (приміщення), нежитлової будівлі (приміщення) або уповноважений представник (далі - заявник) має право звернутись до виконкому Часовоярської міської ради у відповідності до

даного Порядку із наміром здійснити переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових.

Розгляд заяв, підготовка відповідних проектів рішень виконавчого комітету Часовоярської міської ради за результатами їх розгляду, покладається на виконавчі органи Часовоярської міської ради, при цьому згода на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або на переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових надається на термін не більш ніж 6 місяців з дати прийняття відповідного рішення.

1.6.Процедуру переведення житлових будівель (приміщень) у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель (приміщень) у категорію житлових дозволяється проводити лише після отримання відповідної згоди виконавчого комітету Часовоярської міської ради.

1.7. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові та переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових без згоди виконавчого комітету Часовоярської міської ради заборонено.

1.8. Переведення житлових приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових приміщень у категорію житлових в багатоквартирних будинках здійснюється за умови прийнятого відповідного рішення зборів співвласників багатоквартирного будинку, щодо здійснення реконструкції вбудованого приміщення зі зміною його функціонального призначення тобто переведення житлового приміщення у категорію нежитлові або переведення нежитлового приміщення у категорію житлових.

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

У випадку створення в будинку об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ) або житлово-будівельного кооперативу(далі –ЖБК) рішення щодо здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення приймається в порядку, передбаченому чинним законодавством, якщо інше не встановлено Статутом ОСББ чи ЖБК.

Рішення зборів співвласників оформлюється протоколом за формою, затвердженою Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»)

1.9. Переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові та переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових являє собою зміну функціонального призначення приміщення (будівлі) та техніко-економічних показників і проводиться у формі та за процедурою реконструкції житлових (нежитлових) будівель та приміщень, в порядку визначеному чинним законодавством України.

Розгляд питання щодо надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва – реконструкції житлових будівель

(житлових приміщень) або нежитлових будівель (нежитлових приміщень) зі зміною функціонального призначення здійснюється відділом архітектури, містобудування та житлово-комунального господарства Бахмутської районної державної адміністрації за умови прийняття відповідного рішення виконкомом Часовоярської міської ради щодо переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові (переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових).

1.10. Реконструкція жилого приміщення здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт», з дотриманням державних будівельних, санітарних норм та інших нормативно-правових актів України.

Після завершення робіт з реконструкції проводиться технічна інвентаризація з метою виготовлення нового технічного паспорта, який підтверджує факт проведення робіт з реконструкції.

Введення об'єкта реконструкції в експлуатацію здійснюється відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України.

1.11. Проведення робіт з реконструкції на пам'ятках місцевого значення та в історичному ареалі міста здійснюється у відповідності до вимог законодавства про охорону культурної спадщини.

1.12. У разі прийняття відповідних нормативно-правових актів, що регулюють питання переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових приміщень у нежитлові, цей Порядок застосовується в частині, що не суперечить чинному законодавству.

## **2. Порядок отримання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлових**

2.1. Переведення житлової будівлі у категорію нежитлові можливо в разі зміни її функціонального призначення.

У нежитлові приміщення можуть бути переведені житлові приміщення, розташовані в цокольному, першому поверхах житлових будинків для розміщення в них приміщень громадського призначення, за винятком об'єктів, які негативно впливають на життєдіяльність людини, визначені санітарними, будівельними нормами та правилами, іншими нормативно-правовими актами України.

Надання згоди на переведення житлових приміщення в категорію нежитлові для розміщення в них приміщень промислового характеру забороняється.

Висоту приміщень громадського призначення, що розташовуються у житлових будинках, допускається приймати такою, що дорівнює висоті житлових приміщень, крім приміщень, у яких за умовами розміщення обладнання повинна бути висота не менше ніж 3 м від підлоги до стелі.

2.2. У житлових будинках допускається розміщення на верхньому житловому поверсі (у тому числі мансардному) в приміщеннях, що мають висоту не менше 2,5 м і в яких відсутнє загальнобудинкове інженерне обладнання (або забезпечено відокремлений доступ до нього), творчих

майстерень художників та архітекторів, з дотриманням санітарних, будівельних норм а правил.

2.3. Житлове приміщення, що переводиться в нежитлове, не повинно використовуватися для постійного проживання, а також не повинно бути обтяжено правами третіх осіб.

Громадяни, які були зареєстровані в ньому, повинні бути зняті з реєстраційного обліку до подачі заявки про переведення.

2.4. У разі, якщо співвласниками приміщень є неповнолітня дитина або недієздатна особа, на переведення необхідний дозвіл органів опіки та піклування.

2.5. Житлові приміщення, стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати таким вимогам:

2.5.1. Бути розташованими в цокольному, першому поверхах житлового будинку.

2.5.2. Щодо такого об'єкта має бути наявною технічна можливість облаштування окремого входу, ізольованого від житлової частини будинку або інших приміщень в будинку та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, у відповідності до вимог будівельних норм та правил, чинного законодавства.

2.5.3. Власник(співвласники) такого житлового приміщення забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством, та в цьому в житловому приміщенні відсутні зареєстровані особи та мешканці.

2.5.4. Житловий будинок не визнаний аварійним.

2.5.5. Житлове приміщення не обтяжене правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом).

2.6. Не допускається переведення житлових приміщень у нежитлові з метою розміщення:

а) готелів, хостелів;

б) пунктів приймання склотари та вторинної сировини, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м<sup>2</sup>;

в) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;

г) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови; магазинів та складів товарів побутової хімії, легкозаймистих та горючих рідин, вогненебезпечних (горючих) речовин і матеріалів (фарб, розчинників, лаків, пороху), балонів з газом, майстерень та інших приміщень з категорією за вибухо-пожежною небезпекою А<sup>1</sup> Б; спеціалізованих рибних, м'ясних та овочевих магазинів;

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

е) майстерень з ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м<sup>2</sup>;

и) 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);

к) автоматичних телефонних станцій загальною площею більше 100 м<sup>2</sup>, вузлів фіксованого зв'язку (обладнання: автоматичних цифрових телефонних станцій, центрів комутації, розподільчих абонентських концентраторів, телекомунікаційного обладнання мережі широкосмугового доступу до інтернету);

л) громадських туалетів;

м) похоронних бюро;

н) виробничих приміщень (крім приміщень категорії 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, травмунктів, підстанцій швидкої та невідкладної допомоги, дерматовенеричних, психіатричних, інфекційних та фтизіатричних кабінетів лікарського прийому, відділень (кабінетів) магніторезонансної томографії;

п) 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.

р) інших об'єктів, які не допускаються для розміщення у житлових будинках, що визначено чинним законодавством, будівельними, санітарними нормами та правилами.

2.7. Власник, який має намір перевести житлове приміщення (квартиру, житловий будинок) у нежитлове, звертається до виконкому Часоворської міської ради з письмовою заявою про наміри щодо переведення житлового приміщення (житлового будинку) у категорію нежитлових із зазначенням запланованого виду використання нежитлового приміщення.

Якщо співвласниками приміщення, будівлі є дві і більше фізичні чи юридичні особи, то заява повинна бути підписана усіма співвласниками.

У разі подання документів уповноваженою особою власника (співвласників) жилих приміщень, до заяви додається нотаріально засвідчена довіреність (для громадян та фізичних осіб-підприємців) або довіреність, видана юридичною особою (для юридичних осіб).

2.8. До заяви надаються наступні документи:

- копія паспорта - для громадян та фізичних осіб – підприємців;
- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків - для громадян та фізичних осіб – підприємців;
- засвідчені належним чином копії документів, що підтверджують право власності на житлове приміщення (квартиру, житловий будинок), яке переводиться в нежитлове (із зазначенням усіх співвласників, у тому числі



неповнолітніх) якщо право власності на об'єкт не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- засвідчена належним чином копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;

- дозвіл органу опіки та піклування, якщо одним із співвласників житлового приміщення є неповнолітня дитина або недієздатні особи;

- для житлових приміщень: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлового будинку, в якому зазначено можливість реконструкції житлового приміщення під нежитлове приміщення громадського призначення із облаштуванням окремого входу, ізолюваного від житлової частини будинку (інших приміщень в будинку) та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- для житлових будівель: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлової будівлі, в якому зазначено можливість його реконструкції під нежитлову будівлю та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, тепlopостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- довідку про відсутність зареєстрованих осіб (мешканців) в житловому приміщенні, що планується перевести в нежитлове;

- протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ. ЖБК)), в якому розташоване приміщення, щодо прийнятого рішення про здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення (переведення житлового приміщення у категорію нежитлових).

2.9. Виконавчі орган Часовоярської міської ради протягом 30 робочих днів з дня надходження заяви з пакетом документів :

- комісія при виконкомі готує висновок щодо можливості переведення житлового будинку (приміщення) в категорію нежитлових;

- готує відповідний проект рішення виконавчого комітету Часовоярської міської ради.

Заявнику може бути відмовлено у разі:

1) подання неповного пакету документів;

2) виявлення неповних або недостовірних відомостей у поданих документах;

3) невідповідності намірів заявника затвердженій містобудівній документації, державним будівельним, санітарним нормам та правилам.

### **3. Порядок переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

3.1. Власник, який має намір перевести нежитлове приміщення (будівлю) у житлове приміщення (житловий будинок), звертається до виконкому

Часовоярської міської ради з письмовою заявою про наміри щодо переведення нежитлового приміщення (будівлі) у категорію житлових.

Якщо співвласників приміщення є дві і більше фізичні чи юридичні особи, то заява повинна бути підписаною усіма співвласниками.

У разі подання документів уповноваженою особою власника (співвласників) жилих приміщень, до заяви додається нотаріально засвідчена довіреність (для громадян та фізичних осіб-підприємців) або довіреність, видана юридичною особою (для юридичних осіб).

3.2. До заяви надаються наступні документи:

- копія паспорта - для громадян та фізичних осіб – підприємців;
- копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків - для громадян та фізичних осіб – підприємців;
- засвідчені належним чином копії документів, що підтверджують право власності на нежитлове приміщення (будівлю), яке переводиться в житлове (із зазначенням усіх співвласників), якщо право власності на об'єкт не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- засвідчена належним чином копія технічного паспорта на об'єкт нерухомого майна;

- для нежитлових приміщень: технічний висновок про стан будівельних конструкцій житлового будинку (нежитлової будівлі), в якому зазначено можливість реконструкції нежитлового приміщення під житлове, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- для нежитлових будівель: технічний висновок про стан будівельних конструкцій нежитлової будівлі, в якому зазначено можливість його реконструкції під житлову будівлю та забезпечення його доступності для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення, погоджений з утримувачами інженерних комунікацій (водопостачання, водовідведення, теплопостачання, енергопостачання, та ін.), розроблений спеціалізованою організацією та виданий сертифікованим експертом;

- протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (протокол зборів співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ. ЖБК)), в якому розташоване приміщення, щодо прийнятого рішення про здійснення реконструкції вбудованого приміщення та зміни його функціонального призначення (переведення нежитлового приміщення у категорію житлових).

3.3. Виконавчі органи Часовоярської міської ради протягом протягом 30 робочих днів з дня надходження заяви з пакетом документів :

- комісія при виконкомі готує висновок щодо можливості переведення нежитлового будинку (приміщення) в категорію житлових;
- готує відповідний проект рішення виконавчого комітету Часовоярської міської ради.

Заявнику може бути відмовлено у разі:

- 1) подання неповного пакету документів;
- 2) виявлення неповних або недостовірних відомостей у поданих документах;
- 3) невідповідності намірів заявника затвердженій містобудівній документації, державним будівельним нормам та правилам.

#### **4. Обов'язки власника житлового (нежитлового) приміщення після надання йому згоди щодо на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових**

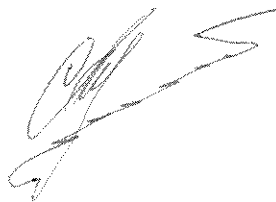
4.1. Отримавши згоду виконавчого комітету Часовоярської міської ради на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові або переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових власник зобов'язаний:

- звернутися через Центр надання адміністративних послуг Бахмутської районної державної адміністрації щодо отримання містобудівних умов та обмежень, в порядку встановленому чинним законодавством;
- отримати в органах державного архітектурно-будівельного контролю документи, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт;
- укласти договір зі спеціалізованим підприємством (фізичною особою-підприємцем) на вивіз будівельного сміття.
- при розробці робочого проекту щодо реконструкції врахувати погоджені графічні та текстові матеріали, в тому числі архітектурне рішення фасаду, перелік робіт з реконструкції та благоустрою, визначені у наданому технічному висновку, із забезпеченням доступності приміщень для осіб із інвалідністю та інших маломобільних груп населення.

4.2. Після виконання робіт з реконструкції, власник зобов'язаний:

- здійснити заходи щодо проведення технічної інвентаризації та виготовлення технічного паспорту у відповідності до вимог діючого містобудівного законодавства;
- сплатити кошти пайової участі у розвитку інфраструктури Часовоярської міської ради, у відповідності до вимог чинного законодавства України;
- ввести об'єкт в експлуатацію у відповідності до вимог діючого містобудівного законодавства;
- оформити право на об'єкт нерухомого майна нежитлове (житлове) у відповідності до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»;
- отримати в установленому порядку декларацію відповідності матеріально-технічної бази вимогам законодавства з питань пожежної безпеки;
- укласти договори з надавачами житлово-комунальних послуг (з централізованого водопостачання та водовідведення, газо-, тепло-, електропостачання, з управління будинком або з утримання будинку, споруд та прибудинкової території, вивезення (перевезення) твердих побутових відходів).

*Порядок надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових, розроблений спеціалістом I категорії-архітектором відділу житлово-комунального господарства міської ради Троцько С.*



**Аналіз регуляторного впливу проекту рішення міської ради "Про затвердження Порядку переведення житлових будівель та приміщень в категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових."**

Аналіз регуляторного впливу (АРВ) проекту рішення міської ради «Про затвердження Порядку переведення житлових будівель та приміщень в категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту».

**1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання**

Проблема полягає в тому, що діючим законодавством України не визначено єдиного порядку переведення житлових приміщень у нежитлові та проведення в них реконструкції з облаштуванням окремого входу, переведення нежитлових приміщень в категорію житлових.

Законодавством чітко не визначені порядок і послідовність дій із здійснення переведення приміщення (квартири) з житлового фонду в нежитловий, перелік необхідних документів, терміни по здійсненню цієї процедури.

Так, стаття 150 Житлового кодексу України передбачає право громадян, які мають у приватній власності квартиру, розпоряджатися нею на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди.

Ці права передбачені також статтями 319, 320 Цивільного кодексу України, згідно з якими власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо нього будь-які дії, зокрема, використовувати його для здійснення підприємницької діяльності, якщо це не суперечить закону.

Конституція України (частина перша ст. 41) також проголошує право власника володіти, користуватися розпоряджатися своєю власністю.

Статтею 12 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" визначено, що власник приватизованого житла має право розпоряджатися квартирою на власний розсуд.

У пункті 4 Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 зазначено, що власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків мають право на: переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, виданого в установленому порядку.

Відповідно до державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення": у першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків допускається розміщувати приміщення: адміністративні, магазинів, роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування.

Стаття 26 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", зокрема, передбачає: за необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

Оскільки згідно статті 8 Житлового кодексу України та Порядку обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого постановою Ради Міністрів УСРС від 26.04.1984. №189, питання про переведення жилих приміщень (квартир, будинків) в нежитлові є повноваженням органів місцевого самоврядування. Тому визначена проблема може бути вирішена шляхом прийняття нормативно-правового акту «Про затвердження порядку переведення житлових будівель та приміщень в нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в житлові»

## **2. Визначення цілей державного регулювання.**

Основними цілями державного регулювання є:

затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень до розряду нежитлових, переведення нежитлових будівель та приміщень в житлові ;

спрощення процедури, визначення конкретних строків на документообіг у процесі переведення житлових приміщень до розряду нежитлових;

упорядкування процедури, чітке визначення послідовних етапів переведення житлових приміщень до розряду нежитлових;

- недопущення обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, шляхом визначення уповноваженими органами можливості та доцільності переведення житлових приміщень до розряду нежитлових з урахуванням ряду факторів, у тому числі мотивованих заперечень власників суміжних квартир (приміщень);

- зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та приміщень.

### **3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей**

Для досягнення визначених цілей під час розробки проекту рішення було розглянуто наступні альтернативні способи:

1. Залишити існуючий стан речей з переведення житлових приміщень до розряду нежитлових без змін.

Цей спосіб не сприятиме вирішенню існуючої проблеми, оскільки неврегульованість відносин між органами місцевого самоврядування, власниками житлових будинків з одного боку та суб'єктами господарювання - з іншого, потягне за собою наступні негативні наслідки:

- порушення законодавства у сфері містобудування та архітектури;
- часткове обмеження прав власників будівель та приміщень розпоряджатися своєю власністю;
- зростання конфліктних ситуацій між власниками (балансоутримувачами) житлових будинків, мешканцями суміжних квартир з одного боку та суб'єктами підприємницької діяльності з іншого;
- невизначеність із строками тощо.

2. Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акту з цього питання.

Цей спосіб не може бути застосований, як такий, що не відповідає законодавству з питань захисту прав власника: володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.

3. Прийняття міською радою нормативно-правового акту - рішення «Про затвердження Порядку переведення житлових будівель та приміщень в категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових».

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним.

Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, так як він передбачає приведення діючого нормативно-правового акту до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень (квартир, будинків) в нежитлові саме на місцевому рівні, що в свою чергу сприятиме дотриманню законності у сфері містобудування та архітектури, зменшить кількість скарг від населення, впорядкує дії суб'єктів господарювання та дозвільних органів.

### **4. Механізм розв'язання проблеми**

Вищевказані проблеми планується розв'язати шляхом прийняття регуляторного акту, який встановлює єдиний Порядок переведення житлових

будівель та приміщень в категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових.

Чинність Порядку поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території міської ради незалежно від форм власності та балансової приналежності

Прийняття Порядку чітко визначить:

- єдині вимоги при переведенні житлових будівель та приміщень (квартир, будинків) в нежитлові, при переведенні житлових будівель та приміщень в житлові;
- перелік необхідних документів, які повинен надати замовник, та послідовність дій;
- термін розгляду заяви та надання рішення виконкому міської ради;
- спрощення процедури;
- недопущення погіршення технічного стану житлових будинків та непередбачуваних наслідків при реконструкції приміщень у житловому фонді в наслідок порушення несучих конструкцій житлових будинків.
- дотримання вимог чинного законодавства в сфері містобудування та архітектури;
- контроль за кількістю переобладнаних квартир;
- збереження в належному стані архітектурного стилю міста.

Крім того, прийняття вказаного Порядку не потребує виділення додаткових коштів з місцевого бюджету.

## **5. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акту**

Можливість досягнення цілей, передбачених п.2 цього Аналізу у разі прийняття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що метою створення проекту зазначеного рішення є цілеспрямоване вирішення зазначених проблем у місті.

### Оцінка можливості впровадження та виконання вимог РА

Даний регуляторний акт мотивує суб'єктів господарювання виконувати встановлені вимоги через такі мотиви:

- простота положень даного акту;
- простота виконання вимог, встановлених актом;
- чітке врегулювання прав та обов'язків суб'єктів, на яких поширюється даний акт;
- відкритість та доступність інформації.

## **6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акту**

Прийняття запропонованого регуляторного акту надасть можливість впорядкувати та спростити процедуру переведення жилих будівель та приміщень (квартир, будинків) в нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в житлові шляхом встановлення єдиних вимог до її проходження.

<b>Сфера впливу</b>	<b>Вигоди</b>	<b>Витрати</b>
Територіальна громада	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Розширення пропозицій на ринку товарів і послуг, пропонувані суб'єктами господарювання за рахунок відкриття нових об'єктів.</li> <li>2. Виникнення додаткових робочих місць.</li> <li>3. Дотримання норм та стандартів в сфері містобудування та архітектури.</li> <li>4. Покращення умов проживання мешканців будинку за рахунок благоустрою прилеглої території за кошти суб'єктів господарювання.</li> </ol>	Не передбачаються
Суб'єкти господарювання	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отримання нових приміщень для започаткування або розширення існуючого бізнесу.</li> <li>2. Збільшення доходу від розширення бізнес - діяльності.</li> <li>3. Скорочення часу процедури переведення жилого приміщення (квартири, будинку) в нежитлове.</li> <li>4. Підвищення рівня правової захищеності суб'єктів господарювання.</li> </ol>	Витрати на отримання технічного висновку про стан приміщення та можливість його реконструкції
Органи місцевого самоврядування	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Зростання доходів місцевого бюджету за рахунок збільшення кількості суб'єктів господарювання та об'єктів соцкультпобуту.</li> <li>2. Підвищення рівня довіри до місцевої влади.</li> <li>3. Зменшення числа скарг мешканців міста на суб'єктів господарювання</li> </ol>	Проведення процедури оприлюднення матеріалів

### 7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Запропонований проект регуляторного акту запроваджується на довгостроковий термін. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань та у разі змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акту, до регуляторного акту будуть внесені відповідні зміни та доповнення.



## 8. Показники результативності регуляторного акту

Якісні показники	Прогнозований соціальний ефект
Врегулювання порядку переведення житлових приміщень в нежитлові	прозорість дій влади, зменшення порушень законодавства в сфері містобудування
Спрощення процедури, скорочення термінів	поліпшення бізнес-середовища міста, відкриття нових об'єктів соцкультпобуту, додаткові робочі місця

Кількісні показники:

- 1) кількість переведених із житлового в нежитловий фонд приміщень (квартир);
- 2) строки прийняття рішення про надання дозволу на переведення житлових приміщень до розряду нежитлових з моменту подання відповідних матеріалів;
- 3) прогнозоване зменшення кількості скарг мешканців житлових будинків на самовільне переобладнання квартир під офіси, магазини, тощо.

Відповідно до ч.5 ст.12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю осіб, що:

- а) отримують регуляторний акт за запитами до органів місцевого самоврядування;
- б) отримують регуляторний акт або інформацію щодо основних його положень іншими шляхами.

## 9. Заходи з відстеження результативності регуляторного акту

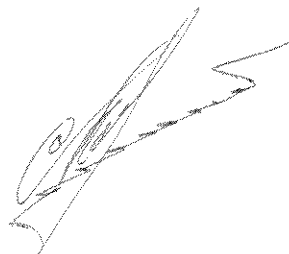
Відстеження проводиться на основі статистичних даних.

Базове відстеження результативності буде здійснено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акту.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження планується здійснювати один раз в три роки з дня виконання заходів з повторного відстеження.

Спеціаліст I категорії-  
архітектор відділу житлово-  
комунального господарства  
міської ради



С. Троцько



**УКРАЇНА**  
**Часовоярська міська рада**

**ЕСПЕРТНИЙ ВИСНОВОК**  
**постійної комісії Часовоярської міської ради 7 скликання з питань**  
**планування соціально-економічного розвитку, бюджету та фінансів,**  
**інвестицій, регуляторної політики, торгівлі, послуг та розвитку**  
**підприємництва**

Дата засідання комісії 26.01.2021

Час засідання 15.00 год.

**Назва розглядаємого питання:** *" Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових "*  
вимогам статей 4 та 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності "

**ВИСНОВОК:** Постійна комісія міської ради з питань планування соціально-економічного розвитку, бюджету та фінансів, інвестицій, регуляторної політики, торгівлі, послуг та розвитку підприємництва на виконання статті 34 Закону України від 11.09.2009 № 1160-IV "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" із внесеними до нього змінами розглянула проект рішення Часовоярської міської ради *" Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових "* та встановила наступне.

Розробником проекту регуляторного акта є спеціаліст I категорії- архітектор відділу ЖКГ міської ради. Проект рішення міської ради підготовлений відповідно до Закону України від 21.05.97 № 280/97-ВР "Про місцеве самоврядування в Україні" із внесеними до нього змінами.

**1. Відповідність проекту регуляторного акта принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України від 11.09.2009 № 1160-IV "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" із внесеними до нього змінами.**

У цілому, розробниками, готуючи проект регуляторного акта, витримана **передбачуваність**, тобто послідовність регуляторної діяльності: по-перше, проект відповідає цілям державної регуляторної політики, він включений до Плану діяльності Часовоярської міської ради з підготовки проектів регуляторних актів на 2021 рік, затверджений рішенням міської ради від 30.07.2020 № 6/114-992, встановлений строк підготовки – третій квартал 2020 року, оприлю-

днений на офіційному веб-сайті міської ради, що дозволяє суб'єктам господарювання здійснювати планування їхньої діяльності.

Дотримуючись принципу **прозорості** державної регуляторної політики, з метою **отримання громадської думки** розміщені на офіційному веб-сайті міської ради повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акта, проект рішення міської ради разом з аналізом регуляторного впливу.

Внаслідок дії регуляторного акта досягатиметься забезпечення максимально позитивних результатів за рахунок мінімально необхідних витрат ресурсів суб'єктів господарювання, що є принципом **ефективності** державної регуляторної політики.

*Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним.*

Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, так як він передбачає приведення діючого нормативно-правового акта до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень (квартир, будинків) в нежитлові саме на місцевому рівні, що в свою чергу сприятиме дотриманню законності у сфері містобудування та архітектури, зменшить кількість скарг від населення, впорядкує дії суб'єктів господарювання та дозвільних

Таким чином, проект регуляторного акту "*Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових*" відповідає всім принципам державної регуляторної політики, встановленим статтею 4 Закону України від 11.09.2009 № 1160-IV "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" із внесеними до нього змінами.

**2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" щодо підготовки аналізу регуляторного впливу.**

Проблема не може бути розв'язана за допомогою діючих регуляторних актів та ринкових механізмів. Необхідність врегулювання питання на території Часовоярської міської ради можливо шляхом розробки та затвердження рішення Часовоярської міської ради.

Поставлені цілі досягаються при виконанні вимог цього регуляторного акта з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, громадян та місцевої ради. Простота виконання вимог, встановлених актом, простота положень даного акта, що містить чітке обґрунтування поставлених завдань, являється також однією з можливостей у досягненні встановлених цілей.

Запропонований проект регуляторного акта запроваджується на довгостроковий термін. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань та у разі змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта, до регуляторного акта будуть внесені відповідні зміни та доповнення

Відстеження проводиться на основі статистичних даних.

Базове відстеження результативності буде здійснено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження планується здійснювати один раз в три роки з дня виконання заходів з повторного відстеження. Відстеження результативності цього регуляторного акта буде здійснюватися відділом житлово-комунального господарства Часовоярської міської ради. Для оцінки впливу регулювання будуть проведені консультації, робочі зустрічі тощо.

Таким чином, проект регуляторного акта " Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" відповідає вимогам статті 8 Закону України "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності".

Голова постійної комісії Часово-  
Ярської міської ради з питань  
планування соціально- економіч-  
ного розвитку, бюджету та фінан-  
сів, інвестицій, регуляторної полі-  
тики, торгівлі, послуг та розвитку  
підприємництва



Е. АКІМЕНКО

## ПОВІДОМЛЕННЯ

про оприлюднення проекту регуляторного акту – рішення міської ради "Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" та аналіз регуляторного впливу.

Відповідно до Закону України від 11.09.2003 № 1160-IV "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності" із внесеними до нього змінами, з метою одержання пропозицій і зауважень фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань оприлюднюється проект регуляторного акту – рішення міської ради "Про затвердження Порядку надання згоди на переведення житлових будівель та приміщень у категорію нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових" та аналіз регуляторного впливу.

Мета прийняття проекту – приведення діючого нормативно-правового акта до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень (квартир, будинків) в нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень у категорію житлових саме на місцевому рівні, що в свою чергу сприятиме дотриманню законності у сфері містобудування та архітектури, зменшить кількість скарг від населення, впорядкує дії суб'єктів господарювання та дозвільних органів..

З повним змістом зазначених документів можна ознайомитись в адміністративній будівлі Часовоярської міської ради (м. Часів Яр, вул. Цілинників, буд. 1) та на офіційному веб-сайті Часовоярської міської ради ([www.chasovrada.gov.ua](http://www.chasovrada.gov.ua)).

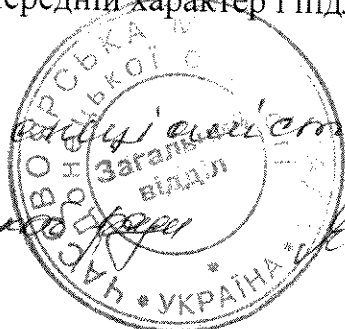
Пропозиції та зауваження від фізичних та юридичних осіб приймаються в письмовому вигляді на поштову адресу або електронною поштою протягом місяця з дня оприлюднення проекту регуляторного акту та аналізу регуляторного впливу за адресою:

84551, м. Часів Яр, вул. Цілинників, 1

E-mail: [chasovgs@ukr.net](mailto:chasovgs@ukr.net)

Проект носить попередній характер і підлягає уточненню.

Зробити відповідний висновок з організації  
роботи середовища



В. Савченко