



**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
ЛАННІВСЬКОЇ СІЛЬСЬКОЇ РАДИ**

вул. Миру, № 9 селище Ланна, Полтавського району Полтавської області 39541
Телефон: +380532642211, E-mail: Lannarada@ukr.net ,код ЄДРПОУ 04384859

07.07.2021 № 02-29/1090

ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

01011, Київ, вул. Арсенальна, 9/11.

Виконавчий комітет Ланнівської сільської ради з метою отримання погодження направляє проект рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинку, квартиру)».

Додатки:

1. Проект рішення виконкому «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинку, квартиру)». – 1 екз.
2. Аналіз регуляторного впливу – 1 екз.
3. Експертний висновок – 1 екз.
4. Повідомлення про оприлюднення проекту рішення – 1 екз.

Перший заступник сільського голови



Сергій ЧУХРАЙ



Повідомлення про оприлюднення проекту рішення виконавчого комітету Ланнівської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»

07.07.2021 року

З метою одержання зауважень і пропозицій від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань повідомляємо про оприлюднення проекту рішення виконавчого комітету Ланнівської сільської ради «**Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»**

07.07.2021 року

Проект рішення виконавчого комітету Ланнівської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» оприлюднено шляхом розміщення на офіційному сайті Ланнівської сільської ради.

Строк прийняття пропозицій та зауважень до проекту рішення Ланнівської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» становить один місяць з дня їх оприлюднення, до 07.08.2021 року

Пропозиції та зауваження до проекту зазначеного проекту рішення прийматимуться:

- поштою на адресу – 39541, Полтавська обл., Полтавський район, с. Ланна, вул. Миру, буд. 9;
- на електронну адресу - lannagromada@ukr.net

Перший заступник
сільського голови



Сергій ЧУХРАЙ



ЛАННІВСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ

ПРОЕКТ РІШЕННЯ

_____ 2021 року

№ _____

**Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень,
житлових будинків до нежитлового фонду
та переведення нежитлових приміщень,
нежитлових будинків до житлового фонду**

Відповідно статей 6,8,152 Житлового кодексу УРСР, статей 379,319,320,383 ЦК України, Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року № 572, керуючись Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», ст.30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виконком сільської ради

ВИРІШИВ:

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду (додається).
2. Контроль за виконанням рішення покласти на першого заступника сільського голови Сергія ЧУХРАЯ.

Секретар виконавчого комітету

Валентина МИХАЙЛІЧЕНКО

**Порядок
переведення житлового приміщення (будинку, квартири)
у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення
у житлове приміщення (будинок, квартиру)**

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Порядок переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду (далі – Порядок) є нормативно-правовим актом, яким встановлюється порядок підготовки документів для прийняття рішень виконавчим комітетом Ланнівської сільської ради про переведення житлових приміщень (квартир), житлових будинків (або їх частин) до нежитлового фонду та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, регулюються права та обов'язки учасників правовідносин у містобудівній сфері. Переведення придатних для проживання житлових будинків і житлових приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежитлові, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення придатних для проживання житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) комунальної власності в нежитлові та навпаки може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету Ланнівської сільської ради.

1.2. Порядок розроблено на підставі Конституції України, Житлового кодексу Української РСР, 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 2.2-9-99 "громадські будинки та споруди", ДБН В 2.2-15-2005 "Будинки і споруди. Житлові будинки", 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 Ланнівської територіальної громади, незалежно від форм власності та балансової приналежності.

Порядок спрямований на:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду, переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду на місцевому рівні;
- локалізацію соціальної напруги щодо вирішення надання житла, або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;
- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду;
- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об'єктів містобудування на території Ланнівської сільської ради, їх комплексного благоустрою;

– створення умов розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування, і т.д.);

– створення нових робочих місць для мешканців Ланнівської територіальної громади;

– створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців територіальної громади, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населених пунктів, на землях житлової та громадської забудови.

1.4. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

Балансоутримувач будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

Замовник – фізична або юридична особа, що має наміри здійснити перепланування та/або переобладнання приміщення; переведення нежитлових приміщень у категорію житлових. Замовником виступають: власник (співвласники) приміщення, балансоутримувач, уповноважена особа.

При наявності письмової згоди власника приміщення замовником, при намірі здійснити перепланування та/або переобладнання приміщення може виступити наймач або орендар приміщення.

Балкон – виступаюча з площини стіни фасаду обгороджена площадка, що служить для відпочинку влітку.

Громадський будинок – будинок, споруда чи комплекс громадського призначення.

Гуртожиток – будівля капітального типу, що призначена (призначалась) для проживання робітників, службовців, студентів, учнів, а також інших громадян у період роботи або навчання.

Житловий будинок – будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання.

Житлове приміщення – опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарноепідеміологічним 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.

Капітальний ремонт – ремонт приміщення з метою відновлення його ресурсу із заміною, за необхідності, конструктивних та огорожувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

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.

Нежитлове приміщення – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду. Є самостійним об'єктом цивільноправових відносин.

Підвальне приміщення – приміщення, розташоване в підвальному поверсі (підвальний поверх – поверх, позначка підлоги приміщень якого нижче планувальної позначки землі більше ніж на половину висоти приміщень).

Підсобні (допоміжні) приміщення багатоквартирного житлового будинку – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (сходові клітки, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, комори, сміттєзбірні камери, горища, підвали, шахти тощо).

Переобладнання – улаштування в окремих жилих будинках, жилих і нежилых у жилих будинках приміщень, нежилых приміщеннях туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів.

Поверх технічний – поверх для розміщення інженерного обладнання і прокладання комунікацій, може бути розташований у нижній (технічне підпілля), верхній (технічне горище) або в середній частині будинку.

Прибудова – вид реконструкції, при якій збільшується площа забудови житлового будинку шляхом створення нових приміщень, що безпосередньо прилягають до зовнішніх стін будинку.

Проектна документація – затверджені у встановленому порядку текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні рішення, а також кошториси об'єктів будівництва.

Реконструкція – перебудова введених в експлуатацію у встановленому порядку об'єктів будівництва, яка передбачає удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміну основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри тощо).

Технічні приміщення – приміщення для розміщення обладнання тепловузлів, бойлерних, щитових, вентиляційних камер, насосних станцій, комутаторів, радіовузлів, машинних відділень ліфтів, холодильних установок та ін.

Цокольне приміщення – приміщення, розташоване в цокольному поверсі (цокольний поверх – поверх, позначка підлоги приміщень якого нижче планувальної позначки землі на висоту не більше половини висоти приміщень).

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

1.5. Проведення перепланування та/або переобладнання приміщень, влаштування (чи зміну функціонального призначення) в існуючих житлових та громадських будинках вбудованих приміщень громадського призначення дозволяється проводити лише після отримання дозволу виконавчого комітету сільської ради, прибудову – після отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки.

1.6. Проведення робіт, вказаних в п.1.5, без дозволу виконавчого комітету сільської 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 (КВАРТИР) І ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ (АБО ЇХ ЧАСТИН) В НЕЖИТЛОВІ ТА НАВПАКИ

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. В 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 у межах Ланнівської територіальної громади, 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 легкозаймисті 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.

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

– одержання технічного висновку ліцензованої проектної організації 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. 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 прийнятий 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.

ІІІ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВОЛІВ НА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ

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 (згідно додатку 1 Порядку) на ім'я Ланнівського сільського голови. 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) рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення житлового приміщення у нежитлове, якщо воно розміщене у будинку житлово-будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- 9) 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 (додаток 3 до Порядку)
- 10) затверджену в установленому порядку згоду суміжних землекористувачів, якщо об'єкт розміщено по межі земельних ділянок;
- 11) інші документи у разі необхідності (згода співвласників об'єктів нерухомого майна, дозвіл органів опіки, тощо).

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

Відмова щодо можливого переведення з житлового до нежитлового фонду надається автоматично, у разі якщо:

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

3.3. Утворена Комісія, склад якої затверджено розпорядженням Ланнівського сільського голови, проводить комісійне обстеження об'єкту нерухомості.

Акт комісії з рекомендаціями (висновками) додається до заяви та пакету, визначених даним Порядком, документів. Після проведення обстеження заява з додатками надається на розгляд виконавчого комітету Ланнівської сільської ради.

Позитивні висновки визначені в акті комісії є основою для прийняття виконавчим комітетом сільської ради рішення щодо погодження на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки.

У разі відмови виконкомом надати дозвіл на переведення житлових приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки, заявнику надається рішення виконкому про відмову.

3.4. Рішення про погодження на переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду (або переведення з нежитлового до житлового фонду) для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери (або житла), 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.

3.5. Власник нежитлового приміщення сплачує до місцевого бюджету пайовий внесок на розвиток інфраструктури Ланнівської сільської ради у відповідності до укладеного договору та чинного законодавства.

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

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

Секретар виконкому



Валентина МИХАЙЛІЧЕНКО

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проекту рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»

Регуляторний акт «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» підготовлений у відповідності з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та «Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта», затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 року №308.

I. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлено правові та організаційні основи містобудівної діяльності спрямовані на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів.

Регуляторний акт «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» (далі- Рішення), головною метою якого є забезпечення створення відкритого та прозорого механізму вирішення питань, щодо переведення приміщень з житлового фонду в нежитловий і навпаки в Ланнівській територіальній громаді, створення повноцінного життєвого середовища, вирішення архітектурно-містобудівних завдань по комплексній забудові населених пунктів громади, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування законних приватних, громадських та державних інтересів під час здійснення містобудівної діяльності. На підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» з урахуванням громадської думки, представників бізнесу, виникла нагальна потреба у прийнятті нормативно – правового акта, яким були б врегульовані зазначені питання у відповідності з вимогами чинного законодавства України з урахуванням законних приватних, громадських та державних інтересів.

II. Цілі регулювання

Основними завданнями запропонованого проекту Рішення є :

- створення нормативно-правового акта, який відповідає вимогам чинного законодавства України;
- визначення механізму відкриття об'єктів у приміщеннях (будинках) , їх частинах шляхом переведення із житлового в нежитловий фонд та подальшої експлуатації із зміною цільового призначення;
- визначення механізму переведення із нежитлового в житловий фонд та подальшої експлуатації із зміною цільового призначення;
- створення процедури, яка відповідно до законодавства регламентує зміст та послідовність дій органу місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб щодо об'єктів містобудування;

III. Альтернативні способи досягнення зазначених цілей

Альтернативи	Переваги	Недоліки
Заборона та відсутність Рішення «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове	Відсутні	-Порушення вимог чинного законодавства України у сфері містобудування -Порушення Конститу-

приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»		ційних прав на володіння, користування та розпорядження своєю власністю
Обраний спосіб регулювання	Забезпечення прозорості взаємовідносин між виконавчими органами сільської ради та мешканцями громади	Відсутні

IV. Механізм та заходи регулювання

Основним завданням запропонованого проекту рішення є створення впорядкування відносин між органами місцевого самоврядування та мешканцями населених пунктів ради щодо переведення житлового фонду у нежитловий і навпаки з їх подальшим використанням згідно цільового призначення.

У запропонованому проекті регуляторного акта регламентовано порядок переведення житлових приміщень в нежитлові на території Ланнівської територіальної громади, та переведення нежитлових приміщень у житлові, створення повноцінного життєвого середовища, вирішення архітектурно-містобудівних завдань щодо комплексної забудови міста, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування законних приватних, громадських та державних інтересів під час здійснення містобудівної діяльності.

Основним механізмом дії даного проекту рішення є фіксація алгоритму дій органу місцевого самоврядування та фізичної чи юридичної особи (заявника) і визначення вичерпного переліку документів для отримання дозволу на зміну цільового призначення нерухомого майна.

V. Аналіз вигод та витрат

Встановлення для всіх зацікавлених учасників процесу містобудування єдиного прозорого порядку переведення житлових приміщень у нежитлові і навпаки на території Ланнівської сільської ради.

Об'єкт впливу	Витрати	Вигода
1	2	3
Органи місцевого самоврядування	Відсутні	<ul style="list-style-type: none"> - Покращання іміджу влади через встановлення відкритого та прозорого механізму вирішення проблем; - Зменшення кількості звернень громадян з питань надання роз'яснень про порядок переведення житлових приміщень у нежитлові. - Зменшення кількості звернень громадян з питань надання роз'яснень про порядок переведення нежитлових приміщень у житлові

Громадяни, фізичні та юридичні особи	На оплату послуг державних установ та інших організацій під час оформлення документів з метою виготовлення містобудівної документації на переведення приміщень із житлового фонду в нежитловий або із нежитлового в житловий фонд	- Обізнаність громадян, фізичних та юридичних осіб про порядок переведення житлових приміщень (будинків, будівель, споруд, квартир) у нежитлові і навпаки на території Ланнівської сільської ради - контроль з боку громадськості за вирішенням виконавчого комітету Ланнівської сільської ради та відділами питань щодо переведення житлового фонду в нежитловий. Та нежитлового фонду в житловий
--------------------------------------	---	---

VI. Термін дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта – необмежений з визначенням можливості наступного перегляду його результативності та можливості внесення змін та доповнень до нього з врахуванням об'єктивних факторів.

VII. Показники результативності

Обізнаність громадян, фізичних та юридичних осіб про **Порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)**

VIII. Заходи з відстеження результативності дії

Відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись виконавчим комітетом Ланнівської сільської ради у строки, передбачені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» для базового, повторного та періодичного відстеження.

Строки відстеження результативності регуляторного акта:

- базове відстеження результативності даного регуляторного акта буде проведено до дня набрання ним чинності;
- повторне відстеження результативності буде проведено через рік з дня набуття чинності даного регуляторного акту;
- періодичне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта, у тому числі і в разі , коли дію регуляторного акта, прийнятого на визначений строк, було продовжено після закінчення цього визначеного строку.

Секретар виконавчого комітету



Валентина МИХАЙЛІЧЕНКО

Експертний висновок

постійної комісії з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, будівництва, транспорту та зв'язку Ланнівської сільської ради на рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»

07.07.2021 року

На виконання вимог статті 34 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», постійна комісія з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, будівництва, транспорту та зв'язку Ланнівської сільської ради розглянула проект рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» з аналізом впливу регуляторного акту та встановила наступне: проект рішення підготовлений відповідно до норм чинного законодавства України.

1. Проект регуляторного акту відповідає принципам державної регуляторної політики, встановлених статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» зокрема:

- **доцільність** – обґрунтована необхідність правового врегулювання господарських і адміністративних відносин між Ланнівською сільською радою та фізичними і юридичними особами шляхом прийняття рішення «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)».
- **адекватність** – відповідність форм та рівня державного регулювання господарських відносин потребі у вирішенні існуючої проблеми та вимогам законодавства у галузі містобудування з урахуванням усіх прийнятих альтернатив, як наслідок врегулювання та приведення у відповідність до норм чинного законодавства правових відносин у сфері обліку житлового та нежитлового фондів сільської ради.
- **ефективність** – забезпечення досягнення внаслідок дії регуляторного акту максимально можливих позитивних результатів за рахунок визначення алгоритму дій та виключного переліку документів, які необхідні для переведення приміщень із житлового фонду в нежитловий чи навпаки.
- **збалансованість** – забезпечення у регуляторній діяльності балансу інтересів органу місцевого самоврядування в частині забезпечення вимог законодавства у сфері містобудування, забезпечення комплексного благоустрою населених пунктів та інтересів суб'єктів господарювання та громадян у частині реалізації їх прав на здійснення підприємницької діяльності чи поліпшення житлових умов.
- **передбачуваність** – послідовність дій сільської ради відповідає цілям державної регуляторної політики, що дозволяє суб'єктам господарювання та громадянам здійснювати планування їх діяльності
- **прозорість** та врахування громадської думки забезпечено через оприлюднення проекту рішення у відповідності до вимог ст.13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», відкритості усього процесу прийняття рішення «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»

Таким чином, проект регуляторного акту – проект рішення виконавчого комітету Ланнівської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)» з аналізом його

регуляторного впливу відповідає усім принципам державної регуляторної політики, які встановлені статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», а саме: доцільність, адекватність, ефективність, збалансованість, передбачуваність, прозорість та врахування громадської думки.

2. Відповідність проекту регуляторного акта вимогам статті 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» щодо підготовки аналізу регуляторного впливу. До вищевказаного проекту регуляторного акта, з метою одержання зауважень та пропозицій, було розроблено аналіз регуляторного впливу.

Даним аналізом регуляторного впливу:

- визначено проблему, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання;
- визначені цілі регулювання;
- визначено та оцінено усі альтернативні способи досягнення визначених цілей;
- описано механізми розв'язання проблеми;
- обгрунтовані можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акта;
- визначено очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акту;
- обгрунтовано строк дії регуляторного акту;
- визначено показники результативності акту;
- визначені заходи за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акта в разі його прийняття.

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення сільської ради відповідає вимогам ст. 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методиці проведення аналізу впливу регуляторних актів, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308.

Узагальнений висновок: Постійна комісія з питань житлово-комунального господарства, благоустрою, енергозбереження, будівництва, транспорту та зв'язку Ланнівської сільської ради розглянула проект рішення виконавчого комітету Ланнівської сільської ради за підсумками розгляду вважає, що проєкт регуляторного акта – проєкт рішення виконавчого комітету **«Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)»** та аналіз його регуляторного впливу відповідають вимогам статей 4, 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Голова постійної комісії



Леонід ШУМОВ