



**Бережанська міська рада  
Тернопільської області**

**VI скликання  
XXV сесія**

**РІШЕННЯ**

від 10 липня 2014 року

**№ 962**

***Про затвердження Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове та проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани***

Відповідно до статті 41 Конституції України, статті 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення", статей 7, 8, 152 Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про регулювання містобудівної діяльності" (Закон N 3038-VI), "Про охорону культурної спадщини", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про заборону грального бізнесу в Україні", постанов Раді Міністрів Української РСР від 26.04.84 року N 189 "Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання", Кабінету Міністрів України від 08.10.92 року N 572 "Про механізм впровадження Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", із змінами від 13.04.2011 року N 461 "Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів", від 13.04.2011 року N 466 "Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт", наказів Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 року N 45 "Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів" (Порядок N 45), від 07.07.2011 року N 109 "Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст" (Порядок N 109), Міністерства культури і туризму України від 16.06.2007 року N 661/0/16-07 (Наказ N 661/0/16-07), Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 року N 76 "Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій", Державних будівельних норм України ДБН 360-92\*\* "Містобудування. Планування і

*забудова міських і сільських поселень", ДБН В.2.3-5-2011 "Споруди транспорту. Вулиці та дороги населених пунктів", ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", ДБН В.3.2-2-2009 "Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт", ДБН В.1.1-12:2006 "Будівництво у сейсмічних районах України", ДБН А.2.2-3-2004 "Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва", та інших нормативно-правових актів, з метою врегулювання та забезпечення конституційних прав громадян м. Бережани на володіння, користування і розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством, Бережанська міська рада,*

### **В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани (додається).
2. Оприлюднити регуляторний акт та аналіз регуляторного впливу рішення сесії «Про затвердження Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани» в газеті або на офіційному сайті міста відповідно до чинного законодавства.
3. Рішення набирає чинності з дня його прийняття
4. Контроль за виконанням даного рішення покласти на заступника міського голови Бойко М.І..

**Міський голова**

**МУЗИЧКА В.Я.**

ЗАТВЕРДЖЕНО  
Рішення Бережанської міської  
ради  
№962 від 10 липня 2014 року

### Положення

**про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир у житлове в місті Бережани**

#### I. Загальні положення

1. Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани розроблено відповідно до статті 41 Конституції України, статті 42 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення", статей 7, 8, 152 Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про регулювання містобудівної діяльності" (Закон N 3038-VI), "Про охорону культурної спадщини", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про заборону грального бізнесу в Україні", постанови Ради Міністрів Української РСР від 26.04.84 р. N 189 "Про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання".

2. Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани (далі - Положення) визначає правові умови переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери або нежитлових приміщень у житлові приміщення і проведення перепланування (переобладнання) квартир власниками яких є фізичні та юридичні особи.

3. Дане Положення регулює порядок переведення житлових приміщень у нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери або нежитлових приміщень у житлові приміщення, і проведення перепланування (переведення) квартир з подальшим оформленням правостановлюючих документів власникам вказаних приміщень, у зв'язку зі зміною статусу приміщень до врегулювання зазначеного питання на законодавчому рівні.

**4. Дія цього Положення не розповсюджується на об'єкти нерухомого майна - нежитлові приміщення, які перебувають в комунальній власності територіальної громади міста Бережани.**

#### II. Основні терміни і визначення

1. **Нежитлове (нежиле) приміщення** - приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

2. **Житлове (жиле) приміщення** - опалюване приміщення, розташоване у надземному поверсі, призначене для цілорічного проживання і яке відповідає санітарно-епідеміологічним вимогам щодо мікроклімату і повітряного середовища, природного освітлення, допустимих рівнів нормованих параметрів відносно шуму, вібрації, ультразвуку та інфразвуку, електричних і електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

3. **Житловий будинок** - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, встановлених законом, іншими нормативно-правовими актами, призначена для постійного у ній проживання і може мати одну чи декілька квартир.

4. **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.

**5. Балансоутримувач будинку (балансоутримувач)** - 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.

**6. Власник приміщення, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд** (далі - Власник) - фізична або юридична особа, якій належить право власності на володіння, користування та розпорядження приміщенням, будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, зареєстроване в установленому законом порядку.

**7. Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ)** - юридична особа, створена власниками для сприяння використанню їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

**7.1. Неподільне майно** - неподільна частина житлового комплексу, яка складається з частини допоміжних приміщень, конструктивних елементів будинку, технічного обладнання будинку, що забезпечують належне функціонування жилого будинку.

**7.2. Загальне майно** - частина допоміжних приміщень житлового комплексу, що можуть використовуватися згідно з їх призначенням на умовах, визначених у статуті об'єднання (кладові, гаражі, в тому числі підземні, майстерні тощо).

**8. Уповноважена особа власника** - фізична або юридична особа, яка має оформлене у встановленому порядку доручення власника представляти його інтереси відповідно до доручення та в межах, визначених законом.

**9. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження)** - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.

**10. Реконструкція** - перебудова існуючих об'єктів і споруд (будов) цивільного або виробничого призначення з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, надання послуг, збільшення і покращання якості продукції тощо, пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій та їх елементів, основних техніко-економічних показників.

**11. Перепланування** – це перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, влаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів та лоджій на рівні перших поверхів багатопверхових будинків та інше;

**12. Переобладнання** – це влаштування індивідуального опалення та іншого інженерного обладнання, перенесення нагрівальних, сантехнічних і газових приладів; влаштування і переобладнання туалетів, ванних кімнат, вентиляційних каналів;

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

**14. Лоджія** – перекрите й обгороджене у плані з трьох боків приміщення, відкрите до зовнішнього простору або закрите, що служить для відпочинку влітку. Закрита лоджія не є верандою. 2. Надання дозволу на реконструкцію, перепланування(переобладнання) квартир з метою поліпшення житлових умов.

**15. Суміжні житлові приміщення** - інші приміщення, що безпосередньо межують з приміщеннями, які планується перевести у нежитлові та мають спільні перегородки, стіни, перекриття.

**16. Історичний ареал населеного місця** - частина населеного місця, що зберегла об'єкти культурної спадщини і пов'язані з ними розпланування та форму забудови, які походять з попередніх періодів розвитку, типові для певних культур або періодів розвитку.

**17. Технічні умови** - комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки.

**18.** Інші терміни вживаються в розумінні, визначеному нормативними актами України.

### **III. Порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове в місті Бережани**

#### **1. Загальні вимоги**

**1.1.** Право на переведення, реконструкцію житлових та нежитлових приміщень (будинків, будівель, споруд, квартир), в тому числі зі зміною їх функціонального призначення (використання) мають юридичні особи, фізичні особи-підприємці та громадяни, які є **Власниками таких приміщень.**

**1.2.** Житлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку або окремий житловий будинок (його частина), стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати таким умовам:

**1.2.1.** Знаходиться в цокольному або на першому поверсі житлового будинку та мати можливість обладнання окремих виходів на міську вулицю, магістраль, проїзд або двір.

**1.2.2.** Знаходиться на другому чи третьому поверсі багатоквартирного житлового будинку, якщо вони безпосередньо обладнані окремими виходами на міську вулицю, магістраль, проїзд або двір або є наявна можливість з'єднання з нежитловими приміщеннями на першому поверсі.

**1.2.3.** У квартирі не повинно бути зареєстровано мешканців.

**1.2.4.** Житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним або ветхим.

**1.3.** Переведення власного житлового приміщення у нежитлове може бути здійснено лише за умови, що Власник та його сім'я забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством (13,65 кв. метрів на одну особу).

#### **2. Вимоги до оформлення документів**

**2.1.** Для отримання дозволу на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери або нежитлових приміщень у житлові приміщення власники (юридична або фізична особа) цих приміщень (квартир, будинків) звертаються із відповідною письмовою заявою до міської ради (додаток №1).

**2.1.1.** Заява, підписана власником (співвласниками) або уповноваженою особою **Власника приміщень подається до виконавчого комітету Бережанської міської ради.**

**2.1.2.** У заяві про переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери власники житлових приміщень (квартир) зазначають вид діяльності, яку передбачається здійснювати.

**2.1.3. Не допускається переведення житлових приміщень багатоквартирного житлового будинку у нежитлові з метою розміщення:**

- виробництва промислового характеру;
- підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю понад 500 обідів у день;
- розважальних закладів (казино, комп'ютерних залів, залів гральних автоматів тощо);
- пунктів приймання склотари;
- магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв. м;
- 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);

- підприємств побутового обслуговування, на виробництві яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників площею до 300 кв. м);

- майстерень з ремонту побутових машин і приладів або ремонту взуття площею понад 100 кв. м;

- лазень (бань), пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів хімчисток і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

- автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 кв. м;

- громадських вбиралень;

- похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

- спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухо-пожежонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів.

#### **2.1.4. Не допускається влаштування окремих входів, якщо:**

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

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

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

Переведення жилих приміщень в нежилі та навпаки здійснюється шляхом реконструкції таких приміщень та введення їх в експлуатацію.

#### **2.1.5. З питання переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери до заяви додаються такі документи:**

**а) технічне заключення щодо можливості переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери виконане згідно з вимогами державних будівельних норм України ліцензованою проектною організацією або атестованим (ліцензованим) суб'єктом господарювання (фахівцем) з фотофіксацією;**

**б) копія свідоцтва про державну реєстрацію або витяг з Єдиного державного реєстру (для юридичних осіб та приватних підприємців);**

**в) копія паспорта (1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання) та копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків, для громадян - ідентифікаційний номер;**

**г) копія документа про право власності об'єкта нерухомого майна, яке підлягає переведенню.**

**д) Власники житлових будинків надають документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою;**

**е) довідка про відсутність заборгованості за житлово-комунальні послуги квартири (житлового приміщення);**

**є) копія інвентаризаційної справи (технічного паспорта) об'єкта нерухомого майна.**

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

**ж) у разі, якщо одним з Власників житлового приміщення є неповнолітня дитина, до заяви додається дозвіл органів опіки;**

**з) засвідчена належним чином згода балансоутримувача (власника) житлового приміщення (будинку, квартири), якщо житлове приміщення розташоване у житловому фонді комунальної власності;**

і) згода загальних зборів або правління (згідно зі Статутом), якщо житлове приміщення розташоване у будинку в якому створено ОСББ, або засвідчена нотаріально згода власників суміжних приміщень (блокованих будинків, квартир) з житловим приміщенням (блокованим будинком, квартирою), яке пропонується перевести у нежитлове.

й) довідка про відсутність реєстрації осіб в житловому приміщенні, що планується до переведення, реконструкції або будинкова книга;

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

### **2.1.6. З питання переведення нежитлових приміщень в житлові до заяви додаються такі документи:**

а) технічне заключення щодо можливості переведення нежитлових приміщень в житлові виконане згідно з вимогами державних будівельних норм України ліцензованою проектною організацією або атестованим (ліцензованим) суб'єктом господарювання (фахівцем) з фотофіксацією;

б) копія свідоцтва про державну реєстрацію або витяг з Єдиного державного реєстру (для юридичних осіб та приватних підприємців);

в) копія паспорта (1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання) та копія довідки про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків, для громадян - ідентифікаційний номер;

г) копія документа, що підтверджує право власності на об'єкт нерухомого майна та документа, що підтверджує державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна;

д) копія інвентаризаційної справи (технічного паспорта) об'єкта нерухомого майна.

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

е) засвідчена належним чином згода балансоутримувача (власника) житлового будинку, якщо нежитлове приміщення розташоване в житловому фонді комунальної власності;

є) згода загальних зборів або правління (згідно зі Статутом), якщо нежитлове приміщення розташоване у будинку в якому створено ОСББ, або нотаріально засвідчена згода власників суміжних приміщень (блокованих будинків, квартир) з нежитловим приміщенням (блокованим будинком, квартирою), яке пропонується перевести у житлове.

### **3. Вимоги до розгляду документів**

**3.1.** Подані документи розглядає виконавчий комітет міської ради та приймає рішення щодо надання дозволу або відмови на переведення жилих приміщень в нежилі і нежилых приміщень у жилі в термін який не повинен перевищувати тридцяти робочих днів.

**3.2.** Підставою для відмови у наданні дозволу на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові приміщення є:

**3.2.1.** Якщо приміщення є предметом забезпечення позову в суді або під заставою.

**3.2.2** Відсутність документів, зазначених в пунктах 2.1.5, 2.1.6 цього Положення.

**3.2.3.** Заборгованість заявника (заявників) за житлово-комунальні послуги.

**3.2.4.** Невідповідність пропонованого переведення приміщень (будинку) державним будівельним нормам.

### **IV. Виготовлення проекту на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежитлових приміщень у житлові приміщення**

**4.1.** Після отримання відповідного рішення виконавчого комітету Бережанської міської ради про переведення житлового приміщення в нежитлове і навпаки Власник (співвласники) звертається із заявою до Начальника відділу містобудування, архітектури житлово-

комунального господарства районної державної адміністрації для отримання містобудівних умов та обмежень на реконструкцію об'єкта будівництва та технічних умов

**4.2.** Рішення виконавчого комітету Бережанської міської ради на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери (або нежитлових приміщень у житлові приміщення), містобудівні умови та обмеження, відповідні технічні умови є підставою для замовлення виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію (перепланування) зазначених приміщень під розміщення об'єктів невиробничої сфери або під квартиру.

**4.3.** Наявність рішень виконавчого комітету Бережанської міської ради щодо зміни статусу приміщень, містобудівних умов та обмежень на реконструкцію переведеного об'єкта будівництва, технічних умов відповідних служб є обов'язковими для виготовлення проектно-кошторисної документації на реконструкцію житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери, або нежитлових приміщень під житлові приміщення, **але не дає права виконувати роботи з реконструкції таких приміщень.**

#### **v. Порядок проведення перепланування (переобладнання) квартири**

**5.1.** Для одержання дозволу на перепланування (переобладнання) квартири власник (співвласники) або уповноважена за дорученням особа з додаванням копії доручення, засвідченого нотаріально, звертається із заявою на адресу міської ради з проханням про надання дозволу на перепланування (переобладнання) квартири для поліпшення житлових умов (додаток №2).

**5.1.1.** До заяви власник квартири додає:

- згоду балансоутримувача будинку;
- копію паспорта заявника (заявників);
- копію правовстановлюючого документа на квартиру;
- копію технічного паспорта на квартиру;
- згода об'єднання співвласників багатоквартирного житлового будинку або у випадку відсутності ОСББ нотаріально посвідчена згода співвласників суміжних квартир;
- висновок спеціалізованої організації, яка має відповідну ліцензію, про результати обстеження будівельних конструкцій будинку їх технічний стан та можливість і умови проведення їх перепланування (переобладнання) – Дефектний акт або технічні умови або комплексний висновок.

Перепланування та/або переобладнання приміщень у житлових будинках з приєднанням підсобних (допоміжних) приміщень житлового будинку або їх частини з метою поліпшення житлових умов за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, власниками приміщень (наймачами, орендарями), може проводитися лише **за умови наявності документу, що підтверджує поінформованість власника (балансоутримувача) житлового будинку та нотаріальної згоди власників приватизованих квартир.**

**5.1.2.** Термін прийняття рішення виконкому міської ради про надання дозволу на перепланування (переобладнання) квартири не повинен перевищувати 30 робочих днів від дня надходження до міської ради комплексу документів, передбаченого пунктом 5.1.1 цього Положення.

**5.1.3.** На підставі рішення виконкому міської ради про надання дозволу на перепланування (переобладнання) квартири власник зобов'язаний:

- замовити проектну документацію на перепланування (переобладнання) квартири;
- до початку будівельних робіт укласти договір на вивіз будівельного сміття;
- при переплануванні (переобладнанні) квартири звернутись до інспекції державного архітектурно - будівельного контролю для отримання дозволу на виконання будівельних робіт та ввести її в експлуатацію в установленому порядку;
- після виконання будівельних робіт по переплануванню квартири оформити акт готовності об'єкта (квартири) до експлуатації для подальшої видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно та його державної реєстрації (за кошти власника).



У випадку ненадання заявником нотаріальної згоди суміжних власників квартир та нежитлових приміщень на проведення робіт з переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир додатково за заявою зацікавленої особи на підставі розпорядження міського голови створюється комісія, яка встановлює факт та причини відсутності даної згоди і з урахуванням технічного заключення ліцензованої організації про можливість проведення вище згаданих робіт вносить свій висновок, який враховується виконавчим комітетом при прийнятті рішення.

У разі незгоди заявників з рішенням виконавчого комітету Бережанської міської ради спірні питання вирішуються в судовому порядку.

**Секретар Бережанської міської ради**

**П.В.Гончар**

Додаток №1

до Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове та проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани, затвердженого рішенням міської ради № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**ЗРАЗОК**

**Міському голові м. Бережани  
Музиці В.Я.**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(назва юридичної особи, для фізичної особи - прізвище, ім'я та по батькові)  
Ідентифікаційний код (номер) \_\_\_\_\_  
Державна реєстрація суб'єкта підприємницької діяльності проведена "\_\_\_" р. за N \_\_\_\_\_  
Юридична адреса \_\_\_\_\_  
(для громадян та підприємців - адреса місця реєстрації)  
Контактний телефон \_

**ЗАЯВА**

Прошу надати дозвіл на переведення житлових приміщень в нежитлові під розміщення об'єктів невиробничої сфери (нежитлових приміщень у житлові приміщення) \_\_\_\_\_  
(необхідне підкреслити) (назва об'єкта)

на вул. \_\_\_\_\_, яке (які) належить мені

(мені, державі, юридичній або фізичній особі)

на підставі

\_\_\_\_\_  
(назва правовстановлюючого документа на право власності або користування земельною ділянкою,

дата його видачі та реєстраційний номер)

цільове призначення приміщення \_\_\_\_\_

"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

(дата написання заяви)

\_\_\_\_\_  
(підпис заявника)

Мені також відомо, що:

- у разі невиконання робіт впродовж **трьох років** з реконструкції (будівництва) об'єкта дозвіл на переведення жилих приміщень в нежилі під розміщення об'єктів невиробничої сфери, або нежилых приміщень у жилі приміщення, втрачає чинність і для його поновлення мені буде необхідно звернутися в виконавчий комітет Бережанської міської ради з новою заявою;
- дозвіл на переведення жилих приміщень в нежилі під розміщення об'єктів невиробничої сфери і нежилых приміщень у жилі приміщення є підставою для проектування об'єкта і **не є підставою для здійснення будівельних робіт**;
- право на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається після реєстрації повідомлення (декларації) про початок будівельних робіт (для об'єктів I - III категорії складності) або отримання дозволу на виконання будівельних робіт (для об'єктів IV - V категорії складності);
- **впродовж 7 (семи) календарних днів з дня реєстрації повідомлення (декларації) про початок будівельних робіт або з дня видачі дозволу на виконання будівельних робіт я зобов'язаний(а)**

**письмово поінформувати Бережанську міську раду про початок виконання будівельних робіт.** Зміст статті 38 "Знесення самочинно збудованих об'єктів містобудування та статті 39 "Прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів" Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" мені роз'яснено.

Достовірність наданих документів та наведених у заяві відомостей гарантую.

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

**Даю згоду на використання та обробку моїх персональних даних для розгляду заяви (згідно ЗУ "Про захист персональних даних" від 01.06.2010 р. N 2297VI).**

**Опис документів, що додаються до заяви:**

1. Технічне заключення з фотофіксацією, яке зазначатиме стан конструктивних елементів будівлі, можливість здійснення реконструкції, реставрації або капітального ремонту житлових приміщень з метою зміни їх функціонального призначення, виготовлене атестованим (ліцензованим) суб'єктом господарювання або фахівцем з відповідним актом дозвільного характеру.
2. Копія свідоцтва про державну реєстрацію або виписка з ЄДР (для юридичних осіб та приватних підприємств).
3. Копія статуту, засвідчена підписом керівника та печаткою юридичної особи (для юридичних осіб).
4. Копія паспорта (сторінки 1, 2 та сторінка з відміткою про реєстрацію за місцем проживання) - для громадян та приватних підприємств.
5. Копія довідки про присвоєння реєстраційного номеру облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків (ідентифікаційний номер) - для громадян.
6. Копія документа про право власності об'єкта нерухомого майна, яке підлягає переведенню. Власники житлових будинків надають документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою.
7. Довідка про відсутність заборгованості за житлово-комунальні послуги квартири (житлового приміщення).
8. Копія інвентаризаційної справи (технічного паспорта) об'єкта нерухомого майна. У разі наявності в нежитлових приміщеннях самовільного перепланування (переобладнання), спочатку необхідно вирішити питання про збереження та оформлення приміщень, що самовільно переплановані або переобладнані.
9. Засвідчена належним чином згода балансоутримувача (власника) житлового приміщення (будинку, квартири), якщо житлове приміщення розташоване житловому фонді комунальної власності.
10. Згода загальних зборів або правління (згідно зі Статутом), якщо житлове приміщення розташоване у будинку ЖБК, ЖБТ або у будинку, в якому створено ОСББ, або нотаріально засвідчена згода власників суміжних приміщень (блокованих будинків, квартир) з нежитловим приміщенням (блокованим будинком, квартирою), яке пропонується перевести у житлове.

**Додатково, при переводі з житлових в нежитлові приміщення, до заяви додаються:**

1. Якщо одним з Власників житлового приміщення є неповнолітня дитина, до заяви додається дозвіл органів опіки.
2. Довідка про відсутність реєстрації осіб в житловому приміщенні, що планується до переведення, реконструкції.
3. 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).

**Додатково, при переводі з нежитлових в житлові приміщення, до заяви додаються:**

1. Засвідчена згода співвласників, мешканців будинку (при реконструкції нежитлових приміщень загального користування).

\_\_\_\_\_ (підпис заявника)

**Секретар Бережанської міської ради**

**ГОНЧАР П.В.**

Додаток 2  
до Положення про порядок переведення  
житлового приміщення (житлового  
будинку) у нежитлове під розміщення  
об'єктів невиробничої сфери та  
нежитлового приміщення у житлове та  
проведення перепланування  
(переобладнання) квартир в місті  
Бережани, затвердженого рішенням  
міської ради № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

Міському голові м. Бережани  
Музичці В.Я.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(П.І.Б замовника)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Адреса, номер телефону, ідентифікаційний код)

#### Заява

Прошу винести на розгляд виконавчого комітету Бережанської міської ради питання щодо надання дозволу на перепланування (переобладнання) належного мені приміщення площею \_\_\_\_\_ м. кв., що розташоване за адресою \_\_\_\_\_ без зміни функціонального призначення та зовнішньої конфігурації приміщення і фасаду будинку.

Дата

Підпис

Секретар міської ради

П.В.Гончар

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

### **рішення сесії Бережанської міської ради «Про затвердження Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани»**

Регуляторний акт Про затвердження Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани 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.

#### **1. 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.

Частиною 10 розділу V “Прикінцеві положення” цього Закону визнано таким, що втратив чинність Закон України “Про планування і забудову територій”, на підставі якого юридичним та інформаційно-аналітичним відділом Бережанської міської ради було розроблено Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани, головною метою якого є забезпечення створення відкритого та прозорого механізму вирішення питань, щодо переведення приміщень з житлового фонду в нежитловий і навпаки та проведення перепланування (переобладнання) квартир в м. Бережани, створення повноцінного життєвого середовища, вирішення архітектурно-містобудівних завдань по комплексній забудові міста, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування законних приватних, громадських та державних інтересів під час здійснення містобудівної діяльності. На підставі Законів України “Про прискорений перегляд регуляторних актів, прийнятих органами та посадовими особами місцевого самоврядування ”, “Про місцеве самоврядування в Україні ” з урахуванням висновку комісії з питань законності та правопорядку про те, що рішення міської ради №508 від 22.02.2008р. «**Про затвердження порядку переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі у м. Бережани**» застаріле у зв'язку із змінами в законодавстві, 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.

#### **2. Цілі регулювання**

Основними завданнями запропонованого проекту рішення Бережанської міської ради і Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережанах 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, реконструкції, перепланування (переобладнання) приміщень 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;

#### **3. Альтернативні способи досягнення зазначених цілей**

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення в силі Порядку переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежилі у м. Березани	Відсутні	Порушення вимог чинного законодавства України у сфері містобудування
Обраний спосіб регулювання	Забезпечення прозорості взаємовідносин між виконавчими органами міської ради та мешканцями міста	Відсутні

#### **4. Механізм та заходи регулювання**

Основним завданням запропонованого проекту рішення є створення впорядкування відносин між органами виконавчої влади та мешканцями міста щодо переведення житлового фонду у нежитловий і навпаки з їх подальшим використанням згідно цільового призначення і проведення перепланування (переобладнання) квартир в м. Березани

У запропонованому проекті регуляторного акта регламентовано порядок переведення житлових приміщень в нежитловий фонд з реконструкцією і проведенням перепланування (переобладнання) приміщень (будинків) або їх частин із зміною функціонального призначення на території міста Березани, 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.

#### **5. Аналіз вигод та витрат**

Встановлення для всіх зацікавлених учасників процесу містобудування єдиного прозорого порядку переведення житлових та нежитлових приміщень і проведення перепланування (переобладнання) квартир у м. Березани.

<b>Об'єкт впливу</b>	<b>Витрати</b>	<b>Вигода</b>
1	2	3
Органи місцевого самоврядування	Відсутні	- Покращання іміджу влади через встановлення відкритого та прозорого механізму вирішення проблем; - Зменшення кількості звернень громадян з питань надання роз'яснень про порядок переведення житлових та нежитлових приміщень і проведення перепланування (переобладнання) квартир у м. Березани та надання містобудівних умов та обмежень на реконструкцію;
Громадяни, фізичні та юридичні особи	На оплату послуг державних установ та організацій під час оформлення документів з метою виготовлення містобудівної документації на переведення приміщень із житлового фонду в нежитловий і	- Обізнаність громадян, фізичних та юридичних осіб про порядок переведення житлових та нежитлових приміщень (будинків, будівель, споруд, квартир), зміна їх функціонального призначення для здійснення підприємницької, господарської та інших видів діяльності перепланування (переобладнання) квартир у м. Березани; - обізнаність про порядок надання містобудівних умов та обмежень на реконструкцію об'єктів містобудування; - контроль з боку громадськості за

	навпаки проведення перепланування (переобладнання) квартир	та вирішенням Бережанською міською радою, її виконавчим комітетом та відділами питань щодо переведення житлового фонду в нежитловий і навпаки та проведення перепланування (переобладнання) квартир в м. Бережани .
--	--	---

#### **6. 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.

#### **7. Показники результативності**

Обізнаність громадян, фізичних та юридичних осіб про порядок переведення житлового фонду в нежитловий і навпаки та проведення перепланування (переобладнання) квартир в м. Бережани

#### **8. Заходи з відстеження результативності дії**

Відстеження результативності регуляторного акта буде проводитись юридичним та інформаційно – аналітичним відділом, а також відділом містобудування, архітектури та ЖКГ міської 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.

Проект рішення сесії Бережанської міської ради “ Про затвердження Положення про порядок переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове під розміщення об'єктів невиробничої сфери та нежитлового приміщення у житлове і проведення перепланування (переобладнання) квартир в місті Бережани» та аналіз регуляторного впливу до зазначеного проекту рішення сесії Бережанської міської ради розміщено на офіційному веб – порталі міської ради в мережі Інтернет.

**Автор – юридичний та інформаційно–аналітичний відділ міської ради.**

**Зауваження та пропозиції приймаються впродовж місяця з дня опублікування за адресою: м. Бережани, пл.. Ринок,1 тел. 2-11-28**

**Секретар міської ради**

**П.В. Гончар**