



КРИВОРІЗЬКА МІСЬКА РАДА  
Р І Ш Е Н Н Я  
(XXXVII сесія VI скликання)

28.08.2013

№2161

***Про Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі***

З метою подальшого вдосконалення порядку переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в місті; відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про захист персональних даних», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року №554, Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року №189; керуючись Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада вирішила:

1. Затвердити Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі (додається).

2. Визнати таким, що втратило чинність, рішення міської ради від 24.12.2008 №2926 «Про Порядок переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі», зі змінами, унесеними рішеннями міської ради від 22.12.2010 №75, 26.01.2011 №160, 24.10.2012 №1446 «Про внесення змін до Порядку переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі».

3. Управлінню благоустрою та житлової політики виконкому міської ради (Катриченко О.В.) забезпечити виконання заходів щодо проведення базового, повторного та періодичного відстежень результативності дії рішення відповідно через шість місяців, рік та раз на кожні три роки. Звіт оприлюднювати в Криворізькій міській комунальній газеті «Червоний гірник» та на офіційній веб-сторінці виконкому Криворізької міської ради в мережі Інтернет у терміни, визначені чинним законодавством України.

4. Управлінням розвитку підприємництва, благоустрою та житлової політики виконкому міської ради, відділу преси та інформації апарату міської ради і виконкому (Рижкова І.О., Герасименко І.М.) забезпечити інформування населення міста про зміст рішення у визначений чинним законодавством України термін.

5. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію міської ради з питань комунального господарства (Логачов А.І.), координацію роботи – на заступника міського голови Вербицького Г.П.

*Міський голова*

*Ю.Вілкул*

## **П О Р Я Д О К**

### **переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі**

#### **1. Загальні положення**

1.1. Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі (надалі – Порядок) розроблено відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про захист персональних даних», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Порядку проведення професійної атестації відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 23 травня 2011 року №554, Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року №189.

1.2. Порядок визначає механізм переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів певного виду призначення, є обов'язковим для фізичних осіб та суб'єктів господарювання в регулюванні правових відносин, що виникають у процесі розміщення об'єктів у житловому фонді міста, та регулює порядок підготовки документів для ухвалення відповідного рішення виконкому міської ради.

1.3. Чинність Порядку поширюється на весь житловий фонд, що знаходиться на території міста, незалежно від форм власності та балансової належності.

1.4. Переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлові проводиться у випадках:

1.4.1 визнання житлового будинку, приміщення (квартири) непридатними для проживання;

1.4.2 зміни функціонального призначення житлового будинку, приміщення (квартири).

1.5. Переведення придатних для проживання житлових приміщень (квартир) у місті в нежитлові допускається як виняток, за умов наявності документів, зазначених у пункті 2.1. Порядку.

1.6. Не допускається:

1.6.1 переведення житлового приміщення (квартири) у нежитлове для потреб промислового характеру;

1.6.2 втручання в несучі конструкції житлових приміщень (квартир) у багатоповерхових житлових будинках (5-поверхових із пальовими фундаментами та вище 5-ти поверхів), за винятком влаштування в огорожувальних конструкціях входу до об'єкта бізнесу на місці віконного отвору;

1.6.3 використання дворової території біля нежитлових приміщень для вантажно-розвантажувальних робіт.

1.7. Переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові допускається в разі, якщо вони розташовані на других (крім будинків панельного типу), перших та цокольних поверхах житлових багатоповерхових будинків, за умови можливості влаштування входу та евакуаційного виходу, ізольованих від житлової частини будинку.

1.8. Переведення може бути здійснено тільки за умови, якщо сім'я власника має іншу житлову площу для постійного проживання, що відповідає санітарним нормам.

1.9. Житлове приміщення (квартира), стосовно якого вирішується питання переведення з житлового в нежитловий фонд та реконструкції для розміщення в ньому об'єкта певного виду діяльності, має перебувати в приватній власності з можливістю:

1.9.1 улаштування окремого входу з фасаду будинку, який не повинен бути орієнтованим на дворову територію житлового будинку та погіршувати при цьому його архітектурний вигляд;

1.9.2 максимального збереження зелених насаджень;

1.9.3 організації під'їзду транспорту для проведення розвантажувальних робіт до об'єкта бізнесу та влаштування місць для паркування автотранспорту;

1.9.4 улаштування пандуса (з'їзду, підіймача) для забезпечення вільного доступу до об'єкта бізнесу осіб з особливими потребами.

У житловому приміщенні не повинні бути зареєстровані мешканці.

Житловий будинок, у якому розташоване таке приміщення, не має бути ветхим, унесеним до графіків знесення.

1.10. Не допускається використання приміщень нежитлового призначення в житлових будинках для розміщення:

1.10.1 об'єктів з виконання робіт та надання послуг, що призводять до псування приміщень, порушують умови проживання мешканців будинку, передбачені Правилами користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року №572 «Про механізм впровадження Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду»;

1.10.2 підприємств громадського харчування (закладів ресторанного господарства) з кількістю місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів на день;

1.10.3 пунктів приймання склотари, магазинів сумарною торговельною площею більше 1 000 м<sup>2</sup>;

1.10.4 спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови й квартир, з підвищеними рівнями шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;

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

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

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

1.10.8 лазень (у т.ч. сухого жару), саун, пралень і хімчисток (за винятком приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни в зміну);

1.10.9 автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків, загальною площею більше 100 м<sup>2</sup>;

1.10.10 громадських туалетів;

1.10.11 похоронних бюро, крім їх офісів, та магазинів з продажу ритуальної атрибутики;

1.10.12 складів, незалежно від спеціалізації.

Спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир), що розміщуються в житлових будинках і переведені з житлового в нежитловий фонд, дозволяється за наявності письмової згоди балансоутримувача, власників і співвласників усіх приватизованих квартир житлового будинку.

## ***2. Переведення придатних для проживання житлових приміщень***

2.1. Для вирішення питання переведення житлових приміщень у нежитлові власник житла надає фахівцям відділу дозвільно-погоджувальних процедур виконкому міської ради в муніципальному центрі послуг м. Кривого Рогу такі документи:

2.1.1 заяву (власника житла або уповноваженої за дорученням особи з додаванням копії доручення, засвідченого нотаріально) на ім'я міського голови із зазначенням цільового призначення приміщення (додаток 1);

2.1.2 нотаріально засвідчену копію документа, що підтверджує право власності на житлове приміщення з реєстрацією у відповідності до вимог чинного законодавства України;

2.1.3 довідки підприємств-надавачів житлово-комунальних послуг, які надають мешканцям міста послуги з постачання води, газу, теплової та електричної енергії, утримання житлових будинків та прибудинкових територій:

2.1.3.1 про відсутність заборгованості з оплати цих послуг по квартирі, щодо якої вирішується питання переведення в нежитловий фонд;

2.1.3.2 про те, що житлове приміщення є вільним фактично та юридично;

2.1.3.3 про забезпечення сім'ї власника іншим житлом, що відповідає санітарним нормам, для постійного проживання;

2.1.4 інструментальне обстеження конструктивних елементів квартири, яка пропонується до переведення, та квартир, розташованих поруч і вище майбутнього нежитлового приміщення, з урахуванням стану існуючих інженерних мереж, а також висновок про можливість дотримання вимог пунктів 1.5, 2.8, 2.50, 2.53, 2.55 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», виконані суб'єктом господарювання, який має передбачені чинним законодавством України документи, що надають право на виконання робіт з проектування відповідних об'єктів, обстеження та оцінки технічного стану будівельних конструкцій (копія документів додається до висновку), попередньо погоджені з управлінням благоустрою та житлової політики виконкому міської ради;

2.1.5 письмову згоду власників та співвласників приватизованих квартир під'їзду житлового будинку й суміжних житлових квартир на реконструкцію приміщення для подальшого використання за певним призначенням (додаток 2), датовану не пізніше як за три місяці до терміну подачі документів, з додаванням завірених управителем житловими будинками та прибудинковими територіями ксерокопій планів усіх поверхів будинку (для житлово-будівельних кооперативів (надалі – ЖБК), об'єднань співвласників багатоквартирного будинку (надалі – ОСББ) – виписку з протоколу загальних зборів). Суміжними квартирами вважати такі, що мають спільні огорожувальні конструкції по периметру квартири (внутрішні перегородки, плити перекриття). Для підприємств громадського харчування (закладів ресторанного господарства), домових кухонь, розважальних закладів (комп'ютерні зали, фітнес-центри, музичні автомати й системи, більярдні та нічні клуби) необхідно отримати згоду власників та співвласників приватизованих квартир усього житлового будинку.

У разі їх немотивованої або безпідставної відмови в наданні згоди на реконструкцію та подальше використання житлових приміщень під об'єкти певного призначення, комісією виконкому районної у місті ради, передбаченою в п.2.2, укладається відповідний акт із зазначенням причин відмови, який враховується при визначенні доцільності переведення житлових приміщень у нежитлові. Вищезазначений акт складається комісією в разі відсутності згоди не більше ніж 1/3 від загальної кількості власників та співвласників приватизованих квартир.

Термін складання акта становить 5 робочих днів з моменту подання заяви до виконкому районної у місті ради.

У разі відсутності або проживання за іншою адресою власників та співвласників приватизованих квартир упродовж тривалого часу (більше півроку), складається відповідний акт (додаток 3), засвідчений

підписами не менше 3-ох сусідів та затверджений керівником підприємства – управителем житловими будинками та прибудинковими територіями (головою ОСББ, ЖБК);

2.1.6 акт з висновком комісії про результати обстеження та визначення можливості переведення житлового приміщення (квартири) у нежитлове під певний об'єкт бізнесу.

2.2. Комісія виконкому районної у місті ради утворюється щорічно в складі:

*голова комісії* – заступник голови районної у місті ради;

*члени комісії*:

- представник відділу розвитку підприємництва виконкому районної у місті ради;

- представник відділу житлово-комунального господарства виконкому районної у місті ради;

- спеціаліст відділу планування та забудови управління містобудування і архітектури виконкому міської ради;

- спеціаліст виконкому районної у місті ради з обліку та розподілу житлової площі;

- управитель житловими будинками та прибудинковими територіями (голова ЖБК, ОСББ).

Акт з висновком про результати обстеження готується у виконкомі районної у місті ради й надається заявнику протягом 7 робочих днів від дня надходження його звернення до виконкому районної у місті ради. Висновок комісії повинен ураховувати кількість об'єктів певного призначення в межах мікрорайону, наявність під'їзних шляхів від центральних вулиць, можливість незалежного підключення об'єкта до інженерних мереж, недопущення використання суб'єктами господарювання дворової території, місць відпочинку мешканців будинку для забезпечення роботи об'єкта бізнесу.

2.3. З метою захисту майнових інтересів власників житла їм при купівлі житлових приміщень доцільно попередньо отримувати:

2.3.1 письмову згоду всіх власників приватизованих квартир під'їзду або будинку, суміжних квартир (для ЖБК, ОСББ – позитивний висновок загальних зборів) на зміну їх цільового використання;

2.3.2 висновок комісії виконкому районної у місті ради щодо доцільності переведення житлового приміщення з житлового фонду в нежитловий для розміщення певного об'єкта бізнесу.

Для уникнення непередбачуваних конфліктних ситуацій з мешканцями під'їзду (будинку) з ними рекомендується укладати договір на участь в утриманні будинку та прибудинкової території, у якому підписи мешканців засвідчує керівник підприємства – управитель житловими будинками та прибудинковими територіями (голова ЖБК, ОСББ).

2.4. Заява про переведення приміщення з житлового у нежитловий фонд розглядається міським головою та разом з документами до неї передається фахівцями відділу дозвільно-погоджувальних процедур виконкому міської ради до управління благоустрою та житлової політики виконкому міської

ради протягом одного робочого дня. Термін ухвалення рішення виконкому міської ради про переведення житлового будинку або приміщення (квартири) з житлового фонду в нежитловий (відмова в його ухваленні) не повинен перевищувати 30 календарних днів від дня надходження до управління благоустрою та житлової політики виконкому міської ради повного пакета документів, передбаченого пунктами 2.1., 2.2. Порядку (рішення ухвалюється за документами, що надійшли не пізніше 8 робочих днів до засідання виконкому міської ради).

2.5. Копію рішення виконкому міської ради власник приміщення отримує через муніципальний центр послуг м. Кривого Рогу після сплати грошової компенсації в розмірі 10% від загальної вартості нерухомого майна (квартири), визначеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності та якого власник приміщення має право обирати самостійно. Достовірність даних, відображених у квитанції, підтверджується управлінням благоустрою та житлової політики виконкому міської ради. Отримана грошова компенсація спрямовується на виконання робіт з капітального ремонту житлового фонду, розташованого на території міста.

2.6. Власник нежитлового приміщення зобов'язаний:

2.6.1 протягом місяця після ухвалення рішення виконкому міської ради про переведення приміщення з житлового в нежитловий фонд укласти відповідні угоди про оплату комунальних послуг та експлуатаційних видатків, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території;

2.6.2 після відкриття об'єкта бізнесу укласти угоду на озеленення прилеглої території або виконати ці роботи самостійно;

2.6.3 дотримуватися Порядку, проектних рішень щодо реконструкції житлових приміщень, Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, протипожежної безпеки, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм;

2.6.4 сприяти працівникам управителя житловими будинками та прибудинковими територіями, інших організацій і підприємств в обслуговуванні інженерних комунікацій;

2.6.5 розпочинати роботи з реконструкції житлового приміщення після отримання декларації про початок виконання будівельних робіт від інспекції державного архітектурно-будівельного контролю;

2.6.6 перед початком будівельних робіт з ремонту та реконструкції приміщення укласти угоду зі спеціалізованим підприємством, яке здійснює діяльність у сфері поводження з побутовими відходами, на збирання та вивезення будівельного сміття;

2.6.7 залучати до виконання робіт з реконструкції житлових приміщень у нежитлові тільки тих суб'єктів господарювання, які мають документи, передбачені чинним законодавством України.

2.7. Контроль за належним використанням приміщень, переведених у нежитловий фонд, за функціональним призначенням, визначеним у відповідному рішенні виконкому міської ради, здійснює виконком районної у



місті ради за територіальністю. У разі надання в орендне користування нежитлового приміщення, виконком районної у місті ради інформує про це відповідну об'єднану державну податкову інспекцію.

2.8. Власник приміщення, що переводиться з житлового в нежитловий фонд, несе відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

2.9. У разі, якщо власник приміщення, переведеного в нежитловий фонд, має намір змінити його функціональне призначення (зазначене у відповідному рішенні виконкому міської ради), йому необхідно звернутися до виконкому міської ради для внесення відповідних змін до рішення.

Для вирішення цього питання власник приміщення надає до муніципального центру послуг м. Кривого Рогу такі документи:

2.9.1 заяву (власника приміщення або уповноваженої за дорученням особи з додаванням копії доручення, засвідченого нотаріально) на ім'я міського голови із зазначенням функціонального призначення приміщення;

2.9.2 нотаріально засвідчені копії документа, що підтверджує право власності на приміщення, та витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданого у відповідності до вимог чинного законодавства України;

2.9.3 довідки підприємств – надавачів житлово-комунальних послуг, які надають мешканцям міста послуги з постачання води, газу, теплової та електричної енергії, утримання житлових будинків та прибудинкових територій, про відсутність заборгованості з оплати цих послуг по приміщенню, щодо якого вирішується питання зміни функціонального призначення;

2.9.4 у разі здійснення реконструкції нежитлового приміщення – інструментальне обстеження конструктивних елементів нежитлового приміщення та квартир, розташованих поруч і вище нежитлового приміщення, з урахуванням стану існуючих інженерних мереж, а також висновок про можливість дотримання вимог пунктів 1.5, 2.8, 2.50, 2.53, 2.55 ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення», виконаний суб'єктом господарювання, який має передбачені чинним законодавством України документи, що надають право на виконання робіт з проектування відповідних об'єктів, обстеження та оцінки технічного стану будівельних конструкцій (копія документів додається до висновку), попередньо погоджений з управлінням благоустрою та житлової політики виконкому міської ради;

2.9.5 якщо реконструкція не здійснюється – технічний висновок щодо можливості використання нежитлового приміщення під певний об'єкт бізнесу, виконаний суб'єктом господарювання, який має передбачені чинним законодавством України документи, що надають право на виконання робіт з проектування;

2.9.6 письмову згоду власників та співвласників приватизованих квартир під'їзду житлового будинку й суміжних житлових квартир на реконструкцію приміщення для подальшого використання за певним призна-

ченням (додаток 2), датовану не пізніше як за три місяці до терміну подачі документів, з додаванням завірених управителем житловими будинками та прибудинковими територіями ксерокопій планів усіх поверхів будинку (для ЖБК, ОСББ – виписку з протоколу загальних зборів).

У разі їх немотивованої або безпідставної відмови в наданні згоди на реконструкцію та подальше використання нежитлового приміщення під об'єкт певного призначення, комісією виконкому районної у місті ради, зазначеною у п.2.2., укладається відповідний акт із зазначенням причин відмови, який ураховується при визначенні доцільності зміни функціонального призначення нежитлового приміщення.

Вищезазначений акт складається комісією в разі відсутності згоди не більше ніж 1/3 від загальної кількості власників та співвласників приватизованих квартир.

Термін складання акта становить 5 робочих днів з моменту подання заяви до виконкому районної у місті ради.

У разі відсутності або проживання за іншою адресою власників та співвласників приватизованих квартир упродовж тривалого часу (більше півроку), складається відповідний акт (додаток 3), засвідчений підписами не менше 3-ох сусідів та затверджений керівником підприємства – управителем житловими будинками та прибудинковими територіями (головою ОСББ, ЖБК);

2.9.7 погодження виконкому районної у місті ради на зміну функціонального використання приміщення.

2.10. У разі невведення об'єкта бізнесу в експлуатацію протягом трьох років, рішення виконкому міської ради про переведення приміщення з житлового в нежитловий фонд втрачає чинність.

2.11. У разі продажу приміщення, що було переведено з житлового в нежитловий фонд, до проведення в ньому реконструкції, рішення виконкому міської ради є чинним для нового власника, за умови дотримання ним функціонального призначення, зазначеного в рішенні.

### ***3. Переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове у зв'язку з визначенням його непридатним для проживання***

3.1. Для вирішення питання переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлове у зв'язку з визначенням його непридатним для проживання власник або організація, яка обслуговує житловий фонд, звертається із заявою до виконкому районної у місті ради за місцем його розташування.

До заяви власник (балансоутримувач, управитель житловими будинками та прибудинковими територіями) житлового будинку, приміщення (квартири) додає:

3.1.1 нотаріально засвідчену копію документа, що підтверджує право власності на житлове приміщення з реєстрацією у відповідності до вимог чинного законодавства України;

3.1.2 висновок щодо техніко-економічних показників і технічного стану конструкцій житлового будинку, приміщення (квартири), недоцільності проведення його капітального ремонту та можливості зміни планувальної схеми з метою зміни функціонального призначення, розроблений організацією, яка має передбачені чинним законодавством України документи;

3.1.3 копію технічного паспорта на житловий будинок, приміщення (квартиру), виданого підприємством, яке має право здійснювати технічну інвентаризацію;

3.1.4 довідку з підприємства – управителя житловими будинками та прибудинковими територіями (ОСББ, ЖБК) про те, що в житловому будинку, приміщенні (квартирі) ніхто не зареєстрований і не проживає.

Виконком районної у місті ради доручає комісії, створеній відповідно до Положення про порядок обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання жилих будинків і приміщень непридатними для проживання, затвердженого Постановою Ради Міністрів Української РСР від 26 квітня 1984 року №189, вивчити надані разом із заявою документи, обстежити стан житлового будинку, приміщення (квартири) для визнання його в установленому порядку непридатним для проживання та неможливості або недоцільності проведення його капітального ремонту, про що складається відповідний акт протягом 7 робочих днів.

3.2. Після цього власник житлового будинку, приміщення (квартири) звертається із заявою до муніципального центру послуг м. Кривого Рогу (у разі, якщо власнику на праві власності належить житлове приміщення) та надає зазначені у п.3.1. документи з додаванням:

- акта комісії виконкому районної у місті ради;
- у разі визнання житлового приміщення (квартири) непридатним для проживання – письмової згоди власників та співвласників приватизованих квартир під'їзду житлового будинку й суміжних житлових квартир на реконструкцію приміщення для подальшого використання за певним призначенням (додаток 2), датованої не пізніше як за три місяці до терміну подачі документів, і завірених управителем житловими будинками та прибудинковими територіями ксерокопій планів усіх поверхів будинку (для ЖБК, ОСББ – виписку з протоколу загальних зборів). Для підприємств громадського харчування (закладів ресторанного господарства), домових кухонь, розважальних закладів (комп'ютерні зали, фітнес-центри, музичні автомати і системи, більярдні та нічні клуби) необхідно отримати згоду власників приватизованих квартир усього житлового будинку.

У разі їх немотивованої або безпідставної відмови в наданні згоди на реконструкцію та подальше використання нежитлового приміщення під об'єкт певного призначення, комісією виконкому районної у місті ради, зазначеною в п.2.2., укладається відповідний акт з указанням причин відмови, який ураховується при визначенні доцільності зміни функціонального призначення нежитлового приміщення. Вищезазначений

акт складається комісією в разі відсутності згоди не більше ніж 1/3 від загальної кількості власників та співвласників приватизованих квартир.

Термін складання акта становить 5 робочих днів з моменту подання заяви до виконкому районної у місті ради.

Для уникнення непередбачуваних конфліктних ситуацій з мешканцями під'їзду (будинку) з ними рекомендується укласти договір на участь їх в утриманні будинку та прибудинкової території, у якому підписи мешканців засвідчує керівник підприємства – управитель житловими будинками та прибудинковими територіями (голова ЖБК, ОСББ).

У разі відсутності або проживання за іншою адресою власників та співвласників приватизованих квартир упродовж тривалого часу (терміном більше півроку), складається відповідний акт (додаток 3), засвідчений підписами не менше 3-х сусідів та затверджений керівником підприємства – управителем житловими будинками та прибудинковими територіями (головою ОСББ, ЖБК).

На підставі наданих документів управлінням благоустрою та житлової політики виконкому міської ради готується відповідний проект рішення виконкому міської ради.

*Секретар міської ради*

*С.Маляренко*

*Додаток 1  
до Порядку переведення житлових  
будинків і приміщень (квартир) у  
нежитлові в м. Кривому Розі*

**Криворізькому міському голові**

**Вілкулу Ю.Г.**

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

\_\_\_\_\_ (зареєстрований за адресою)

\_\_\_\_\_ (телефон)

***Заява***

Прошу дозволити переведення з житлового в нежитловий фонд житлового будинку, (приміщення, квартири), розташованого за адресою:

\_\_\_\_\_, будинок № \_\_\_\_\_, квартира № \_\_\_\_\_, що належить мені на праві приватної власності, з метою розміщення

\_\_\_\_\_ для здійснення підприємницької діяльності.

Зобов'язуюся використовувати приміщення самостійно або передати його в орендне користування за вищезазначеним призначенням, дотримуватися Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 08 жовтня 1992 року №572, брати участь у належному утриманні будинку (приміщення) і прибудинкової території, здійснювати експлуатаційні видатки відповідно до укладених з відповідними підприємствами та організаціями договорів.

Я, \_\_\_\_\_, даю згоду на обробку та використання персональних даних.

Дата \_\_\_\_\_

Підпис \_\_\_\_\_

Додаток 2  
до Порядку переведення житлових  
будинків і приміщень (квартир) у  
нежитлові в м. Кривому Розі

**А К Т**

Про наявність згоди власників та співвласників приватизованих квартир під'їзду житлового будинку № \_\_\_\_\_ та суміжних житлових квартир №№ \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ на реконструкцію приміщення (квартири) № \_\_\_\_\_ під розміщення \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

м. Кривий Ріг

<i>№ з/п</i>	<i>№ квартири</i>	<i>Прізвище, ім'я, по батькові власників та співвласників приватизованих квартир</i>	<i>№, серія, дата видачі паспорта, найменування органу, який його видав</i>	<i>Підпис власника та співвласника, що посвідчує наявність згоди на реконструкцію приміщення та використання його персональних даних</i>

Підписи та паспортні дані власників і співвласників приватизованих квартир під'їзду житлового будинку № \_\_\_\_\_ та суміжних житлових квартир №№ \_\_\_\_\_ на вул. \_\_\_\_\_ відповідно до поверхових планів та прав власності засвідчую.

Керівник підприємства –  
управитель житловими будинками  
та прибудинковими територіями  
(голова ЖБК, ОСББ)

\_\_\_\_\_ (підпис)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

М.П.

Додаток 3  
до Порядку переведення житлових  
будинків і приміщень (квартир) у  
нежитлові в м. Кривому Розі

**А К Т**

Про відсутність або проживання за іншою адресою власника та співвласників \_\_\_\_\_ приватизованої квартири №\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. м. Кривий Ріг

Ми, власники та співвласники приватизованих квартир №№\_\_\_\_\_ житлового будинку №\_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_, підтверджуємо, що власник та співвласники квартири №\_\_\_\_\_ нашого будинку упродовж тривалого часу (терміном більше півроку) відсутні або проживають за іншою адресою.

<i>№ з/п</i>	<i>№ квартири</i>	<i>Прізвище, ім'я, по батькові власників та співвласників приватизованих квартир</i>	<i>№, серія, дата видачі паспорта, найменування органу, який його видав</i>	<i>Підпис власника та співвласника, що засвідчує відсутність проживання в житлі та згоду на використання його персональних даних</i>

Підписи та паспортні дані власників та співвласників приватизованих квартир №№\_\_\_\_\_ житлового будинку №\_\_\_\_\_ на вул. \_\_\_\_\_ відповідно до прав власності засвідчую.

Керівник підприємства –  
управитель житловими будинками  
та прибудинковими територіями  
(голова ЖБК, ОСББ)

\_\_\_\_\_ (підпис)

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по батькові)

М.П.

## **АНАЛІЗ**

### **регуляторного впливу до проекту рішення міської ради «Про Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі»**

#### **1. Визначення та аналіз проблеми, яку пропонується розв'язати шляхом державного регулювання господарських відносин, а також оцінка важливості цієї проблеми**

З метою подальшого вдосконалення Порядку переведення житлових приміщень у нежитлові, ураховуючи дію Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», «Про захист персональних даних», для забезпечення принципу прозорості регуляторного акта, урахування змін, унесених протягом дії регуляторного акта – рішення міської ради від 24.12.2008 №2926 «Про Порядок переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі» (рішення міської ради від 29.07.2009 №3353, 22.12.2010 №75, 26.01.2011 №160, 24.10.2012 №1446) виникла необхідність розробки цього регуляторного акта.

Аналіз регуляторного впливу підготовлено з метою реалізації прав і законних інтересів фізичних осіб та суб'єктів господарювання з питань переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, переобладнання житлових будинків і житлових приміщень та використання їх у інших цілях, забезпечення сталого функціонування й розвитку підприємництва в місті Кривому Розі, упорядкування процедури переведення житлових будинків і приміщень у нежитлові.

#### **2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і потребує державного регулювання**

Чинна законодавча база України не містить норм і правил переведення в нежитловий фонд житлових квартир, які належать на праві приватної власності фізичним особам і суб'єктам господарювання.

Питання переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові регламентується рішенням міської ради від 24.12.2008 №2926 «Про Порядок переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі» (зі змінами та доповненнями, унесеними рішеннями міської ради від 29.07.2009 №3353, 22.12.2010 №75, 26.01.2011 №160, 24.10.2012 №1446).

#### **3. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв'язана за допомогою діючого регуляторного акта або внесення змін до нього**

Чинний регуляторний акт – рішення міської ради від 24.12.2008 №2926 «Про Порядок переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі» у зв'язку зі змінами в законодавстві України не дає можливості розв'язати існуючу проблему.



З метою удосконалення процедури переведення житлових приміщень у нежитлові необхідно ухвалити новий порядок, з урахуванням усіх змін у законодавстві, чинних на теперішній час.

**4. Визначення очікуваних результатів прийняття запропонованого регуляторного акта, у тому числі здійснення розрахунку очікуваних витрат та вигод суб'єктів господарювання, територіальної громади та органів місцевого самоврядування внаслідок дії регуляторного акта**

Очікуваними результатами прийняття запропонованого рішення буде:

1. Чітке визначення послідовності етапів вирішення питань переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові під подальше розташування об'єктів бізнесу.

2. Обґрунтування можливості переведення в нежитловий фонд житлових квартир.

3. Створення належних умов власникам (суб'єктам господарювання) житлових приміщень, які виявили бажання перевести їх у нежитлові, для отримання оцінки нерухомого майна й попередження можливості виникнення суперечливих ситуацій між ними й органами місцевого самоврядування.

Ухвалення вказаного регуляторного акта дозволить упорядкувати процес переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі. Це надасть можливість власникам приміщень (суб'єктам господарювання) реалізувати свої права й законні інтереси щодо використання житлових будинків і приміщень (квартир), сприятиме сталому функціонуванню та розвитку підприємництва в місті.

Унаслідок дії регуляторного акта очікуються витрати та вигоди суб'єктів господарювання, територіальної громади й органів місцевого самоврядування, що наведені в таблиці.

<b><i>Сфера інтересів</i></b>	<b><i>Вигоди</i></b>	<b><i>Витрати</i></b>
1	2	3
Територіальної громади: - населення;	- Недопущення обмеження інтересів і житлових прав;  - забезпечення надійної експлуатації житлового фонду внаслідок використання коштів, отриманих від власників приміщень (суб'єктів господарювання) при переведенні житлових приміщень у нежитлові;	- Пов'язані зі зменшенням житлового фонду;

1	2	3
власників (суб'єктів господарювання) житлових приміщень, які переведено в нежитлові	<ul style="list-style-type: none"> <li>- чітке визначення послідовних етапів щодо вирішення питань стосовно переведення житлових будинків і приміщень у нежитлові;</li> <li>- обґрунтування можливості переведення в нежитловий фонд житлових квартир;</li> <li>- створення належних умов власникам (суб'єктам господарювання) житлових приміщень, які виявили бажання перевести їх у нежитлові, у отриманні ними оцінки нерухомого майна та попередження можливості виникнення суперечливих ситуацій між ними й органами місцевого самоврядування;</li> <li>- створення умов для сприяння розвитку підприємництва в місті;</li> <li>- створення нових робочих місць, умов для розвитку сфери торгівлі, побутового обслуговування, інших сфер бізнесу</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- пов'язані з укладанням договору на проведення оцінки нерухомого майна;</li> <li>- сплата грошової компенсації в розмірі 10% від загальної вартості нерухомого майна (квартири), визначеної суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності;</li> <li>- пов'язані з реконструкцією квартир під об'єкти бізнесу, (визначаються в кожному окремому випадку);</li> <li>- на участь в утриманні будинку та прибудинкової території</li> </ul>
Держави / органів місцевого самоврядування	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Стабільність доходів та, відповідно, видатків місцевого бюджету для забезпечення потреб громади міста, а саме: збереження житлового фонду, збалансування інтересів усіх учасників регуляторного процесу;</li> <li>- поліпшення естетичного стану міста та його благоустрій;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Часові, пов'язані з проведенням регуляторної діяльності</li> </ul>

1	2	3
	- покращення іміджу влади через встановлення відкритого та прозорого механізму вирішення проблеми	

### **5. Визначення цілей державного регулювання**

З метою подальшого вдосконалення Порядку переведення житлових приміщень у нежитлові; ураховуючи вимоги Законів України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно», «Про захист персональних даних», зміни, унесені протягом дії регуляторного акта – рішення міської ради від 24.12.2008 №2926 «Про Порядок переведення жилих будинків і приміщень (квартир) у нежилі в м. Кривому Розі» (рішення міської ради від 29.07.2009 №3353, 22.12.2010 №75, 26.01.2011 №160, 24.10.2012 №1446); для врегулювання правовідносин між суб'єктами господарювання та органами місцевого самоврядування в процесі переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитловий фонд виникла необхідність розробки цього регуляторного акта.

**6. Визначення та оцінка всіх прийнятих альтернативних способів досягнення визначених цілей, у тому числі тих, які не передбачають безпосереднього державного регулювання господарських відносин**

Альтернативними способами досягнення визначених цілей є:

- збереження існуючого Порядку переведення жилих будинків і приміщень (квартир) в нежилі, затвердженого рішенням міської ради від 24.12.2008 №2926, зі змінами;
- унесення змін до нього;
- скасування існуючого Порядку переведення жилих будинків і приміщень (квартир) в нежилі.

Аналіз альтернатив

Перший шлях не вирішує проблему в повному обсязі, оскільки діючий Порядок не в повній мірі відповідає чинному законодавству України.

Другий шлях є недоцільним, бо в документ вже неодноразово вносилися зміни і якщо вони будуть унесені в черговий раз це ускладнить його розуміння.

Третій шлях є неприпустимим, оскільки чинна законодавча база не містить норм і правил щодо переведення в нежитловий фонд квартир. З метою реалізації прав і законних інтересів фізичних осіб та суб'єктів господарювання з питань переведення житлових приміщень (квартир) у нежитлові необхідно упорядкувати процедуру переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, шляхом ухвалення на місцевому рівні відповідного Порядку.

### ***7. Аргументація щодо переваг обраного способу досягнення визначених цілей***

Запропонований проект рішення є актуальним, досягає мети регулювання. Ухвалення регуляторного акта – рішення міської ради «Про Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові у м. Кривому Розі» надасть можливість чітко врегулювати правовідносини між суб'єктами господарювання та органами місцевого самоврядування, упорядкувати процедуру та визначити для суб'єктів господарювання послідовність етапів переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові.

### ***8. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначених проблем шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта***

Запропонований регуляторний акт визначає для суб'єктів господарювання механізм процедури та послідовність етапів переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові під подальше розташування об'єктів бізнесу.

Запропонований спосіб досягнення цілей є єдиним і безумовним шляхом вирішення проблеми.

З ухваленням рішення буде чітко визначено порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, урегульовано господарські відносини у цій сфері, удосконалено послідовність дій, необхідних для переведення придатних для проживання житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові.

### ***9. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта***

Ухвалення запропонованого регуляторного акта забезпечить правове врегулювання господарських відносин між органами місцевого самоврядування та суб'єктами господарювання щодо вирішення питання переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, розробку механізму процедури та послідовності її етапів.

### ***10. Обґрунтування можливості досягнення визначених цілей з найменшими витратами для суб'єктів господарювання, територіальної громади, органів місцевого самоврядування***

Досягнення запропонованим регуляторним актом визначених цілей не впливає на витрати суб'єктів господарювання та органів місцевого самоврядування. Витрати суб'єктів господарювання при переведенні житлових приміщень у нежитлові пов'язані з отриманням висновків щодо можливості реконструкції житлового приміщення, зі сплатою грошової компенсації в розмірі 10% від загальної вартості нерухомого майна (квартири), визначеної суб'єктом господарювання – суб'єктом оціночної діяльності, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, та участю в утриманні будинку й прибудинкової території.

### ***11. Обґрунтування щодо вигод, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акта, виправдовують відповідні витрати***

***у випадку, якщо витрати та/або вигоди не можуть бути кількісно визначені***

Унаслідок дії регуляторного акта не всі вигоди можуть бути кількісно визначені, серед них:

- правове врегулювання та формування прозорих правил у сфері адміністративних відносин;
- стан збереження житлового фонду.

Час, що витратиться на виконання вимог рішення, залишається незмінним.

Власники (суб'єкти господарювання) житлових приміщень, які переведено в нежитлові, застосовуватимуть нормативний акт Криворізької міської ради, який відповідатиме вимогам чинного законодавства України.

Відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики» основним положенням регуляторної політики є вимоги до рівня інформованості суб'єктів господарювання та громадян щодо прийнятих міською радою рішень. Джерелами інформації є:

- Криворізька міська комунальна газета «Червоний гірник»;
- офіційний веб-сайт виконкому Криворізької міської ради в мережі Інтернет, підрозділ «Регуляторна політика» розділу «Інформаційна база» ([www.kryvyrih.dp.ua](http://www.kryvyrih.dp.ua)).

***12. Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи державної влади, місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання, які повинні впроваджувати та виконувати їх***

Упровадження та виконання вимог регуляторного акта не залежить від ресурсів органів влади, місцевого самоврядування. Власники житлових приміщень, що переведені в нежитлові, матимуть можливість вибору суб'єктів оціночної діяльності, які отримали необхідний сертифікат у відповідності до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні».

***13. Оцінка ризику впливу зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта***

При виникненні змін у чинному законодавстві України та за результатами відстеження результативності дії запропонованого регуляторного акта, якщо такі впливатимуть на його дію, до нього будуть уноситися відповідні корегування.

***14. Обґрунтування запропонованого терміну дії регуляторного акта***

Регуляторний акт «Про Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі» є нормативно-правовим актом, обов'язковим для застосування на території міста, терміном дії на довгостроковий період. У разі ухвалення нових нормативних актів України або за підсумками вивчення результативності дії регуляторного акта, до нього вноситимуться відповідні зміни.

### 15. *Визначення показників результативності дії регуляторного акта*

Для відстеження результативності дії регуляторного акта визначено такі показники результативності:

- кількість переведених з житлового у нежитловий фонд житлових будинків і приміщень (квартир);

- обсяг коштів, що надійшли до місцевого бюджету від сплати суб'єктами господарювання грошової компенсації (10% від загальної вартості нерухомого майна /квартири/), визначеної суб'єктом господарювання – суб'єктом оціночної діяльності, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, які будуть використані на збереження житлового фонду міста;

- кількість отриманих звернень громадян стосовно порушення їх житлових прав та інтересів.

У таблиці наведені прогностичні показники переведення приміщень (квартир) з житлового у нежитловий фонд на період з 2013 до 2017 року

№ з/п	Показники	Роки дії регуляторного акта				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7
1	- Кількість переведених з житлового у нежитловий фонд житлових будинків і приміщень (квартир)	12	13	15	20	24
2	Обсяг коштів, що надійшли до місцевого бюджету від сплати суб'єктом господарювання грошової компенсації (10% від загальної вартості нерухомого майна /квартири/), визначеної суб'єктом господарювання – суб'єктом оціночної діяльності, що має сертифікат суб'єкта оціночної діяльності (тис. грн.)	15,5	18,3	21,7	27,9	33,0
3	Кількість звернень громадян стосовно порушення їх житлових прав і інтересів	6	5	3	2	-

**16. Визначення заходів, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності дії регуляторного акта у разі його прийняття**

З метою реалізації прав і законних інтересів власників (суб'єктів господарювання) приміщень відносно переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, впорядкування такого переведення пропонується ухвалити рішення, яким визначено чіткий Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові в м. Кривому Розі, розроблений на підставі ст. 8 Житлового кодексу Української РСР, Законів України «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про адміністративні послуги», «Про місцеве самоврядування».

Ухвалення регуляторного акта дозволить впровадити в місті єдину концепцію механізму переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові, створити умови для сприяння розвитку підприємництва, створення нових робочих місць, розвитку сфери торгівлі, побутового обслуговування, інших сфер бізнесу, поліпшити естетичний стан міста та його благоустрій.

Базове відстеження результативності дії рішення буде здійснено через шість місяців після набуття ним чинності.

Повторне відстеження проводитиметься через рік.

Періодичні відстеження будуть проводитися раз на кожні три роки, починаючи від дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності дії рішення.

Результативність дії регуляторного акта буде відстежуватися щоквартально управлінням благоустрою та житлової політики виконкому міської ради у співпраці з виконкомом районних у місті рад.

У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань, вони будуть усунені шляхом унесення до рішення відповідних змін.

Зворотний зв'язок:

адреса: 50101, м. Кривий Ріг, пл. Радянська, 1, каб. 550

Катриченко Олександр Володимирович – начальник управління благоустрою та житлової політики виконкому міської ради, тел. (056) 440-02-38

Електронна адреса: [u.jkq@kryvyirih.dp.ua](mailto:u.jkq@kryvyirih.dp.ua)