



**НИЖНЬОСИРОВАТСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА
СУМСЬКОГО РАЙОНУ СУМСЬКОЇ ОБЛАСТІ
ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ
РІШЕННЯ №**

від _____ 2025 року
село Нижня Сироватка

Про затвердження порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області

Відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 6, 7, 8 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", з метою встановлення єдиної процедури переведення житлового приміщення (житлового будинку) у нежитлове та нежитлового приміщення у житлове на території Нижньосироватської сільської ради, виконавчий комітет Нижньосироватської сільської ради **вирішив:**

1. Затвердити порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області (додається).

2. Забезпечити в установленому порядку оприлюднення даного рішення на офіційному веб-сайті Нижньосироватської сільської ради.

3. Контроль за виконанням даного рішення залишаю за собою.

Сільський голова

Вячеслав СУСПЩИН

Додаток
до рішення виконавчого комітету «Про
затвердження порядку переведення
житлового приміщення (будинку,
квартири) у нежитлове приміщення та
нежитлового приміщення у житлове
приміщення (будинок, квартиру) на
території Нижньосироватської сільської
ради Сумського району Сумської області»
від ____ .2025 №

ПОРЯДОК

переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області

1. Загальні положення

1.1. Порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області (надалі - Порядок) розроблено відповідно до статті 41 Конституції України, статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», Житлового кодексу Української РСР, статей 319 та 320 Цивільного кодексу України, законів України «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету з питань житлово - комунального господарства України від 17.05.2005 №76, Порядку обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого постановою Ради Міністрів Української РСР від 26.04.1984 діючих будівельних норм, стандартів і правил, з метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування і розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством.

Порядок визначає механізм реалізації права на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові та навпаки з нежитлових приміщень у житлові і є обов'язковим для фізичних та юридичних осіб, які мають намір змінити функціональне призначення приміщення.

1.2. Дія даного порядку поширюється на об'єкти нерухомого майна - весь житловий та нежитловий фонд, що знаходяться на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області, незалежно від їх балансової належності та форм власності.

1.3. Переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові і навпаки являє собою зміну функціонального призначення та техніко-економічних показників приміщень і проводиться шляхом реконструкції, переобладнання, перепланування, тощо, в порядку передбаченому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності».

2. Основні терміни і визначення.

Замовник – фізична особа, фізична особа – підприємець або юридична особа, яка має намір переведення житлового будинку чи житлових приміщень в нежитлові, переведення нежитлових приміщень і нежитлових будинків до житлового фонду та подала відповідну заяву.

Житловий комплекс - єдиний комплекс нерухомого майна, що утворений земельною ділянкою в установлених межах, розмішеним на ній житловим багатоквартирним будинком, або його частиною, разом із спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

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 кілька квартир.

Житлове 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.

Квартира - ізольована частина будинку, яка відділена від інших суміжних приміщень стінами без отвору або глухими перегородками та має самостійний вихід на сходову клітку, коридор загального користування.

Нежитлове приміщення - приміщення, в структурі житлового будинку, яке не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Власник житлового приміщення, квартири, будинку, споруди, житлового комплексу або комплексу будинків і споруд (далі - Власник) - фізична або юридична особа, якій належить право власності на приміщення, квартиру, будинок, споруду, житловий комплекс або комплекс будинків і споруд, що зареєстроване в установленому законом порядку.

Технічне обстеження - комплекс заходів, спрямованих на встановлення технічного стану будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта нерухомості, які переводяться в нежитлове приміщення чи навпаки, з метою визначення можливості або неможливості його надійної та безпечної експлуатації.

Реконструкція - комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною геометричних розмірів будівлі або споруди (добудова), зміною окремих

конструкцій та їх елементів, зміною основних техніко-економічних показників, або використання об'єкта за новим призначенням у межах існуючих будівельних габаритів.

Інші терміни та визначення вживаються у розумінні, визначеному нормативними актами України.

3. Переведення житлових приміщень (будинків, квартир) у нежитлові приміщення.

3.1. На переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові мають право особи, які є власниками таких об'єктів. У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових приміщень (житлових будинків, квартир) у нежитлові приміщення здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування.

3.2. 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 вимогам:

3.2.1. Бути розташованими у цокольних, на перших та других поверхах (за умови, якщо житлове приміщення (квартира), розташоване безпосередньо над нежитловим, але не вище другого поверху).

3.2.2. Щодо такого об'єкта має бути наявною технічна можливість для облаштування засобів доступності для маломобільних груп населення та окремого входу і евакуаційного виходу, які ізольовані від житлової частини будинку (або інших приміщень в будинку).

3.2.3. Переведення житлового приміщення у нежитлове може бути здійснено лише за умови, якщо власник та його сім'я забезпечені іншою житловою площею та якщо у цьому житловому приміщенні ніхто не проживає та не зареєстрований.

3.2.4. Житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним або ветхим.

3.2.5. Не обтяжений правами будь-яких осіб (не перебуває у заставі, під арештом, тощо).

3.2.6. Житловий будинок не визнаний пам'яткою архітектури.

3.3. Не допускається переведення житлових приміщень, квартир у багатоквартирних житлових будинках у нежитлові з метою розміщення:

3.3.1. Виробництва промислового характеру.

3.3.2. Громадських туалетів.

3.3.3. Похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

3.3.4. Пунктів приймання склотари.

3.3.5. Розважальних закладів (казино, залів гральних автоматів тощо);

3.3.6. Підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю понад 500 обідів у день;

3.3.7. Спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання. Вказані ризики мають бути обґрунтовані висновками спеціальних установ.

3.3.8. Пунктів побутового обслуговування населення, в яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини.

3.3.9. Інших об'єктів, заборона на розміщення яких у житловому комплексі, житловому будинку передбачена законодавством та будівельними нормами (п.5.40 ДБН В.2.2.-15:2019).

3.4. Власник, який має намір перевести житлове приміщення (будинок, квартиру) у нежитлове або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) звертається до виконавчого комітету Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області та подає наступні документи:

- заяву на ім'я Нижньосироватського сільського голови (додаток 1 до Порядку) про переведення житлового приміщення у нежитлове та проведення його реконструкції із зазначенням функціонального призначення, в яке планується перевести приміщення;

- копію документа, що підтверджує право власності на приміщення;

- копію технічного паспорта;

- затверджену в установленому порядку згоду суміжних землекористувачів, якщо об'єкт знаходиться чи планується розмістити розміщено по межі земельних ділянок;

- копію паспорта та довідку про присвоєння ідентифікаційного номера (для фізичних осіб);

- витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців);

- копія установчих документів (для юридичних осіб);

- оригінал довідки про відсутність зареєстрованих осіб;

- якщо приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку - нотаріально засвідчену згоду власників (співвласників) суміжних квартир (приміщень) багатоквартирного житлового будинку (додаток 3 до Положення). За відсутності документу, що засвідчує згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, питання не розглядається;

- письмову згоду з узгодженням функціонального призначення приміщення об'єктів невиробничої сфери від балансоутримувача, управителя житлового будинку;

- 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;

- технічний звіт про можливість переведення житлових приміщень з метою використання їх під нежитлові з обов'язковим улаштуванням окремого входу, не пов'язаного з під'їздом житлового будинку, виготовлений сертифікованим виконавцем робіт або суб'єктом господарювання який має у своїй структурі сертифікованих виконавців робіт (відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність»).

- документ, що підтверджує право власності чи право земельною ділянкою (в разі наявності).

3.5. До початку виконання робіт заявник має набути право на виконання будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

3.6. Після закінчення будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з вимогами Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

3.7. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавства.

3.8. Власник (власники) приміщення несе персональну відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

4. Переведення нежитлового приміщення в житлове приміщення

4.1. На переведення нежитлового приміщення у житлове (квартиру, житловий будинок) мають право особи, які є власниками таких об'єктів.

4.2. Власник, який має намір перевести нежитлове приміщення у житлове (квартиру, житловий будинок) або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) звертається до виконавчого комітету Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області з письмовою заявою про свої наміри щодо переведення нежитлового приміщення у житлове (квартиру, будинок) та подає наступні документи:

- заяву на ім'я Нижньосироватського сільського голови (додаток 2 до Положення) про переведення нежитлового приміщення у житлове;

- копію документа, що підтверджує право власності на приміщення, що переводяться у житлове;

- згоду співвласників будівлі та земельної ділянки (завірену в установленому порядку);

- копію паспорта та довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру (для фізичних осіб);

- витяг або виписку з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців (для юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців);

- копії установчих документів (для юридичних осіб);

- технічний звіт про можливість переведення нежитлових приміщень з метою використання їх під житлові, виготовлений сертифікованим виконавцем робіт або суб'єктом господарювання який має у своїй структурі сертифікованих виконавців робіт (відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність");

- якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоквартирному житловому будинку - нотаріально засвідчену згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку (додаток 3 до Положення). За відсутності документу, що засвідчує згоду власників (співвласників) суміжних квартир багатоквартирного житлового будинку на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, питання не розглядається;

- письмова згода від балансоутримувача, власника житлового будинку;

- рішення загальних зборів чи Правління (згідно Статуту) щодо надання згоди на переведення нежитлового приміщення в житлове, якщо приміщення розміщене у будинку житлово - будівельного кооперативу або у будинку, в якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;

- документ, що підтверджує право власності чи право і користування земельною ділянкою (в разі наявності).

4.3. До початку виконання робіт заявник має набути право на виконання будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

4.4. Після закінчення будівельних робіт, прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів здійснюється згідно з вимогами Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».

4.5. Після прийняття в експлуатацію об'єкта замовник реєструє право власності на нерухоме майно за новим призначенням в новому порядку, встановленому чинним законодавством.

4.6. Власник (власники) приміщення несе персональну відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

5. Розгляд документів

5.1. Нижньосироватська сільської рада протягом 10 робочих днів з моменту надходження заяви та пакету документів визначених п.3.4 або п.4.2 даного Положення опрацьовує отримані документи та за результатами їх опрацювання готує відповідний проект рішення.

5.2. Заява з пакетом документів та відповідним проектом рішення виносяться на розгляд чергового засідання виконавчого комітету Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області.

5.3. На черговому засіданні виконавчий комітет Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області за результатами розгляду документів поданих заявником приймає одне із таких рішень:

- про надання дозволу на переведення житлових приміщень (квартир, будинків) у нежитлові і навпаки;

- про відмову у наданні дозволу на переведення житлових приміщень (квартир, будинків) у нежитлові і навпаки.

5.4. Власнику може бути відмовлено у наданні дозволу на переведення житлового приміщення (квартири, будинку) у нежитлове та навпаки у разі:

- виявлення недостовірних відомостей або намірів у документах, поданих Власником;

- недотримання вимог, передбачених цим Положенням та/або законодавством.

5.5. Відмова у наданні дозволу може бути оскаржена у судовому порядку.

6. Обов'язки власника приміщення

6.1. Власник приміщення зобов'язаний:

6.1.1. Розробити проектну документацію та узгодити її в установленому законодавством порядку.

6.1.2. Виконувати будівельні роботи після набуття прав будівельних робіт у відповідності до вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

6.1.3. Після закінчення робіт ввести об'єкт в експлуатацію згідно вимог Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"

6.1.4. Після прийняття в експлуатацію об'єкта, зареєструвати право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.

6.1.5. Протягом місяця після ухвалення рішення виконавчим комітетом Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області про переведення приміщення з житлового в нежитлові та навпаки, укласти відповідні угоди про оплату комунальних послуг та експлуатаційних витрат, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території.

6.1.6. Дотримуватись цього Порядку, законодавства щодо реконструкції, перепланування та переобладнання приміщень, Правил приміщеннями житлових будинків, діючих будівельних та санітарно - епідеміологічних норм, Правил протипожежної безпеки.

7. За використання нежитлових приміщень та житлових будинків не за призначенням передбачена адміністративна відповідальність згідно ст.150 КУпАП.

Додаток 1
до Порядку

Сільському голові

(П.І.Б. заявника повністю)

(адреса місця проживання)

ЗАЯВА

на переведення житлового приміщення у нежитлове

Прошу перевести житлове приміщення, а саме: _____
(назва житлового приміщення)

за адресою _____, що
належить _____

(для фізичної особи – прізвище, ім'я та по батькові, для юридичної особи – повне

найменування)

на підставі права власності відповідно до _____
(вказати документ на підставі якого

виникло право власності, його дата та номер)

загальною площею _____ кв.м. у нежитлове приміщення для подальшої
реконструкції під _____

(назва нежитлового приміщення)

Документи, що додаються до заяви:

Дата « ___ » _____ 20__ р.

Заявник _____

(підпис)

(власне ім'я та прізвище)

Сільському голові

(П.І.Б. заявника повністю)

(адреса місця проживання)

(контактний телефон)

ЗАЯВА

на переведення нежитлового приміщення у житлове

Прошу перевести нежитлове приміщення, а саме: _____
(назва нежитлового приміщення)

_____ за адресою _____, що належить _____

(для фізичної особи – прізвище, ім'я та по батькові, для юридичної особи – повне

найменування)

на підставі права власності відповідно до _____
(вказати документ на підставі якого

_____ виникло право власності, його дата та номер)

загальною площею _____ кв.м. у житлове приміщення для подальшої реконструкції під

Документи, що додаються до заяви:

Дата «__» _____ 20__ р.

Заявник _____
(підпис)

_____ (власне ім'я та прізвище)

**Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету**

Олександр МОРОЗЕНКО