

КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

Р І Ш Е Н Н Я

від 12.10.2011 № 9/VI-28

м. Краматорськ

Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень в нежитлові

З метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування та розпорядження своєю власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством, відповідно до ст.41 Конституції України, ст.7, 8, 152 Житлового кодексу Української РСР, ст. 319, 320 Цивільного кодексу України, Законів України "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про регулювання містобудівної діяльності", Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572, Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення", керуючись ст.25, 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні",

міська рада

В И Р І Ш И Л А :

1. Затвердити Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові (додається).
2. Дане рішення набуває чинності з моменту його опублікування в міській газеті «Краматорська правда».
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на Румянцева О.М. – заступника міського голови з питань діяльності виконавчих органів ради.

Міський голова

Г.А.Костюков

Порядок переведення житлових приміщень в нежитлові

1. Порядок переведення житлових приміщень (будинків), їх частин із житлового в нежитловий фонд (надалі Порядок) визначає механізм розміщення об'єктів у приміщеннях (будинках), їх частинах шляхом переведення із житлового в нежитловий фонд для реконструкції та подальшої експлуатації за цільовим призначенням.

Основні терміни в даному Порядку вживаються в такому значенні:

житлове приміщення – опалювальне приміщення, розташоване у наземному 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 та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання;

нежитлове приміщення – приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до житлового фонду, є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;

житловий будинок – будівля, що призначена для постійного проживання людей і може мати одну чи декілька квартир;

частина житлового будинку – секція житлового будинку відокремлена від інших частин глухою стіною;

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.

2. Порядок поширюється на житловий фонд (житлові будинки, житлові квартири в них, а також житлові приміщення в інших будівлях), що знаходиться на території міста і належать фізичним або юридичним особам на праві власності.

Положення Порядку не стосуються реконструкції житлового фонду без зміни його функціонального призначення.

3. Житлове приміщення (квартира), або його частина в житловому будинку чи одноповерховий будинок у цілому, стосовно якого вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд та реконструкції для розміщення в ньому об'єкта іншого призначення, повинні відповідати таким умовам :

знаходитися на цокольних та перших поверхах житлових багатоповерхових будинків;
мати можливість влаштування окремого входу, крім наявного, з фасаду будинку, орієнтованого на вулицю, магістраль, проїзд;
відповідати діючим будівельним нормам і правилам;
житловий будинок не повинен бути визначений аварійним.

4. Встановити, що не допускається використання приміщень житлового і нежитлового призначення в житлових будинках для розміщення об'єктів:

промислового характеру;
підприємств громадського харчування з кількістю посадочних місць більше 50 і будинкових кухонь продуктивністю більше 500 обідів в день;

пунктів прийому склотари, а також магазинів загальною торгівельною площею більше 1000 м²;

спеціалізованих установ, організацій і підприємств, експлуатація, яких може привести до забруднення території і повітря житлової забудови і квартир, перевищенню встановлених норм рівня шуму, вібрації, іонізуючого випромінювання;

спеціалізованих магазинів з продажу будівельних, паливно-мастильних і інших товарів, експлуатація яких може привести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних і овочевих магазинів;

ігрових залів, казино;

магазинів зброї, магазинів з продажу піротехнічних засобів;

підприємств побутового обслуговування, в яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинника, загальною площею до 300 м²);

майстерень з ремонту побутової техніки і приладів, ремонту взуття загальною площею більше 100 м²;

бань і саун, пралень і хімчисток (окрім приймальних пунктів);

АТС загальною площею більше 100 м²;

громадських туалетів;

похоронних бюро.

5. Забороняється реконструкція квартир та нежитлових приміщень у великопанельних 9-ти поверхових житлових будинках серії 111-90/1.2, у яких усі зовнішні та внутрішні панелі є несучими, якщо ці дії пов'язані з їх частковим або повним руйнуванням без позитивного технічного висновку про можливість проведення реконструкції об'єкту.

6. Переведення житлових приміщень із житлового в нежитловий фонд для розміщення в них об'єктів певних видів діяльності здійснюється на підставі рішення виконавчого комітету міської ради згідно ст. 319, 320, 321 Цивільного Кодексу України, ст. 30, 31 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”.

Для отримання рішення виконкому міської ради на переведення житлових приміщень (будинків) або їх частин із житлового в нежитловий фонд замовник звертається із клопотанням на ім'я міського голови, у якому зазначає передбачуване функціональне призначення об'єкта.

До заяви додаються:

документ, підтверджуючий право власності на житлове приміщення (завірений нотаріально);

письмова згода співвласників об'єкту (якщо такі є);

технічний паспорт на житлове приміщення;

згода мешканців прилеглих квартир при втручанні в елементи спільної власності (прилеглими вважаються квартири, що мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над, чи під приміщенням, яке переводиться в нежитлове);

узгодження балансоутримувача будинку за участю підприємства, що обслуговує житловий фонд, або управителя з наданням довідки загального огляду об'єкту та виписки з протокольного рішення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, а для житлових приміщень у будинках житлово-будівельних кооперативів - виписки з протокольного рішення загальних зборів членів кооперативу;

довідка про те, що у зазначеному житловому приміщенні мешканці не зареєстровані;

копія витягу містобудівної ради (за згодою власника);

технічний висновок спеціалізованої організації, що має відповідну ліцензію, про можливість проведення реконструкції об'єкта та улаштування входу.

7. Міський голова розглядає клопотання та направляє його разом з відповідними матеріалами до управління містобудування та архітектури міської ради.

8. Управління містобудування та архітектури готує і надає на розгляд виконавчому комітету міської ради проект рішення про переведення квартири, будинку, частини будинку з житлового фонду. Термін прийняття рішення про переведення житлового приміщення (будинку) з житлового в нежитловий фонд становить 30 робочих днів від дня надходження до виконавчого комітету міської ради повного комплексу документів.

Управління містобудування та архітектури надає за запитом керуючій організації інформацію стосовно власника приміщення, що переводиться до нежитлового.

9. Замовник повинен:

не перешкоджати працівникам комунального житлового підприємства, інших організацій в обслуговуванні інженерних комунікацій; не порушувати цілісність інженерних комунікацій без погодження з власниками цих мереж;

не порушувати цілісність несучих елементів конструкцій приміщення (будинку) без повідомлення інспекції ДАБК для об'єктів I-III категорій складності на проведення реконструкції.

10. Власник (власники) об'єкту, що переводяться до нежилого приміщення, зобов'язаний укласти Договір про надання послуг з утриманням будинків і споруд та прибудинкових територій для нежитлових приміщень з підприємством, що обслуговує житловий фонд, а також з підприємствами, що надають житлово-комунальні послуги, після реєстрації об'єкту в відповідному органі реєстрації.

11. Управління містобудування та архітектури надає підприємству, що обслуговує житловий фонд, виконавцю послуги, та управителю, визначеним рішенням виконкому, інформацію стосовно власника приміщення, що переводиться до нежитлових, та його загальну площу для укладення зазначеного договору.

12. Управління житлового та комунального господарства виконкому міської ради веде облік приміщень, що виведено з числа житлових в електронному вигляді.

13. Контроль за належним використанням приміщень (будинків), які переведені в нежитловий фонд, за цільовим призначенням, визначеним у відповідному рішенні виконкому міської ради, здійснює балансоутримувач (власник) будинку.

14. Відповідальність за дотриманням Правил користування приміщенням житлових будинків і прибудинковими територіями, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм, правил протипожежної безпеки покладається на власника приміщення (будинку), яке переводиться із житлового в нежитловий фонд.

Секретар міської ради

А.М. Борсук