

**У К Р А Ї Н А**

**ВАСИЛІВСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

26 березня 2019 № 23

Про оприлюднення проекту регуляторного акту «Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка»

Керуючись Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР, «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Податковим кодексом України, Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», виконавчий комітет Василівської міської ради

В И Р І Ш И В :

1. Оприлюднити проект регуляторного акту «Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка»

2. Відділу юридичного забезпечення та організаційної роботи виконавчого апарату Василівської міської ради довести проект рішення до відома населення шляхом розміщення на веб-сайті Василівської міської ради та розміщення оголошення про його оприлюднення в засобах масової інформації.

       3. Контроль за виконанням даного рішення покласти на керуючого справами виконавчого комітету, начальника відділу юридичного забезпечення та організаційної роботи виконавчого апарату міської ради Кривулю В.В.

Міський голова Л.М.Цибульняк

ПРОЕКТ



**У К Р А Ї Н А**

**ВАСИЛІВСЬКА МІСЬКА РАДА**

**ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ**

**ВИКОНАВЧИЙ КОМІТЕТ**

**Р І Ш Е Н Н Я**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 № \_\_\_

Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка

Керуючись Законами України “Про місцеве самоврядування в Україні“, “Про приватизацію державного житлового фонду“, «Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку», Цивільним кодексом України, Житловим кодексом Української РСР, з метою впорядкування процедури переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові тапереведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка, виконавчий комітет Василівської міської ради

В И Р І Ш И В:

1. Затвердити Порядок переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка (додається).

2. Контроль за виконанням данного рішення покласти на заступника міського голови з питань виконавчих органів ради, начальника відділу комунального господарства та містобудування виконавчого апарату міської ради Ю.Л. Борисенко.

Міський голова Л.М.Цибульняк

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення виконавчого комітету Василівської міської ради

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 № \_\_\_\_\_

**ПОРЯДОК**

переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка

**І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

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

2. Порядок розроблено на підставі Конституції України, Житлового кодексу Української РСР, Цивільного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативно-правових актів, що діють на території України.

3. Порядок визначає механізм переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин)  в нежитлові  з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий та поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на адміністративній території територіальної громади м. Василівка (далі –ТГ), незалежно від форм власності та балансової приналежності. Порядок спрямований на:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду, переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду на місцевому рівні;

- локалізацію соціальної напруги щодо вирішення надання житла, або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;

- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду;

- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об’єктів містобудування на території м. Василівка, їх комплексного благоустрою;

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

- створення нових робочих місць для мешканців м. Василівка;

- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців м. Василівка, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови.

4. Переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин)  в нежитлові здійснюється з урахуванням вимог пункту 2.50 ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення». Розміщення житлових приміщень у цокольних, підвальних і підземних поверхах житлових будинків не допускається.

5. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

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.

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

Капітальний ремонт - ремонт житлового будинку з метою відновлення його ресурсу із заміною, за необхідності, конструктивних та огороджувальних елементів, систем інженерного обладнання, а також поліпшення його експлуатаційних показників.

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 та електромагнітних полів та іонізуючого випромінювання.

Квартира - комплекс взаємопов'язаних приміщень, що використовуються для проживання однієї сім'ї різного чисельного складу або однієї людини, який включає (як мінімум): житлову (житлові) кімнату, кухню, ванну кімнату (душову), вбиральню (або суміщений санвузол), передпокій, комору чи вбудовану шафу.

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

6. Спори з питань переведення житлових приміщень у нежитлові і нежитлових приміщень у житлові вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

**ІІ. ОСОБЛИВОСТІ ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ (КВАРТИР) І ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ (АБО ЇХ ЧАСТИН) В НЕЖИТЛОВІ ТА НАВПАКИ**

1. Переведення житлових приміщень у нежитлові проводяться у випадках :

- визнання у встановленому порядку жилих приміщень непридатними для проживання;

- зміни функціонального призначення житлового приміщення.

2. В нежитлові можуть бути переведені, як виняток, житлові приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, та у виключних випадках на других поверхах житлових багатоповерхових будинків, окремо розташовані житлові будинки для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери. Якщо квартира, що переводиться, розташована вище першого поверху, то всі приміщення, розташовані під нею, повинні мати статус нежитлових.

Житлове приміщення (квартира) і житлові будинки (або їх частини), які планується переводити в нежитлові не повинні використовуватися для постійного проживання, а також не повинні бути обтяжені правами третіх осіб.

Громадяни, які мешкали в них до прийняття рішення про переведення, повинні бути зняті з реєстрації місця проживання за даною адресою.

У разі коли співвласниками приміщень є діти або недієздатні особи, переведення житлових будинків (їх частин),  квартир у нежитлові приміщення та навпаки здійснюється відповідно до закону за згодою органів опіки та піклування .

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

4. При переведенні житлових приміщень в нежитлові повинно зазначатися їх цільове призначення.

5. В житлові можуть бути переведені, як виняток, нежилі приміщення, розташовані у цокольних поверхах, на перших поверхах, окремо розташовані нежитлові будинки для розміщення в них об'єктів житлового фонду, за умови їх розташування у межах м. Василівка, на землях житлової та громадської забудови, з урахуванням положень ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень».

До житлового фонду можуть бути переведені нежитлові приміщення, розташовані у житлових будинках і гуртожитках, які будуть використовуватись громадянами для поліпшення побутових умов.

6. Не допускається:

1) переведення житлових приміщень багатоквартирного житлового будинку у нежитлові з метою розміщення:

а) виробництва промислового характеру;

б) підприємств громадського харчування з кількістю посадкових місць більше 50 і домових кухонь продуктивністю понад 500 обідів у день;

в) розважальних закладів (казино, комп’ютерних залів, залів гральних автоматів тощо);

г) пунктів приймання склотари;

д) магазинів сумарною торговою площею більше 1000 кв.м;

е) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання (висновок про відсутність можливих забруднень або шкідливих впливів запланованого специфічного закладу на навколишнє середовище надає ліцензована проектна організація);

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

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

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

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

к) громадських вбиралень;

л) похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

2) самовільна реконструкція, яка призводить до порушення міцності або до руйнування несучих конструкцій приміщення та будинку в цілому, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів;

3) переведення жилих приміщень до нежитлового фонду у жилих будинках, що віднесені до пам'яток історії та архітектури, без погодження з управлінням містобудування та архітектури Запорізької обласної державної адміністрації у встановленому законодавством порядку;

4) переведення нежилих приміщень (нежилих будинків) до житлового фонду, що віднесені до пам'яток архітектури, без погодження з управлінням містобудування та архітектури Запорізької обласної державної адміністрації у встановленому законодавством порядку;

5) переведення частини жилого приміщення, наприклад, кімнати у комунальній квартирі (приміщення повинно бути ізольованим і мати статус окремого жилого приміщення);

6) переведення в нежитловий фонд аварійного житла та такого, що підлягає зносу або капітальному ремонту;

7) переведення до жилого фонду нежитлових приміщень (нежитлового будинку), що підлягає зносу або капітальному ремонту.

7. При наданні дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові за заявником закріплюється територія, яка підлягає облаштуванню та подальшому обслуговуванню. До облаштування прилеглої території висуваються наступні вимоги:

а) встановлення урни;

б) не менше як 50% (п’ятдесят відсотків) прилеглої території має бути зеленою зоною;

в) висадження нових дерев з розрахунку 1 (одне) дерево на 15 (п'ятнадцять) метрів, улаштування квітника;

г) улаштування освітлення входу та обладнання твердого покриття і бордюрів та з'єднання їх з тротуарною мережею;

д) облаштуванням сприятливих умов життєдіяльності для осіб з обмеженими фізичними можливостями.

Площа прилеглої території, яка закріплюється за особою для її облаштування та обслуговуванню, встановлюється рішенням сесії Василівської міської ради та погоджується з відповідною експлуатаційною організацією, що обслуговує даний будинок. Площа прилеглої території під обслуговування, що закріплюється, не може перевищувати площі приміщень більше як у два рази.

8. Переведення житлового приміщення в нежитлове, зміна функціонального призначення при реконструкції та спорудження будь-яких прибудов до приміщень (квартир, будинків), що розміщуються у житлових будинках і переведені із житлового у нежитловий фонд, дозволяється лише за наявності письмової згоди на це балансоутримувача та власників прилеглих квартир житлового будинку (прилеглими вважаються приміщення, які мають спільні стіни або знаходяться безпосередньо над чи під приміщеннями до яких здійснюється прибудова).

9. Для переведення житлового приміщення в нежитлове є обов'язковим:

- одержання технічного висновку про стан існуючих будівельних конструкцій, інженерних мереж та можливості їх подальшої експлуатації із зміною цільового використання, з обґрунтуванням можливості розміщення об'єкту невиробничої сфери;

- улаштування окремого входу, не пов'язаного з під'їздом (головним входом) до жилого будинку. При відсутності технічної можливості виконання цієї вимоги переведення неможливо.

10. Для переведення нежилих приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду є обов'язковим:

- одержання технічного висновку про стан існуючих будівельних конструкцій, інженерних мереж та можливості їх подальшої експлуатації із зміною цільового використання з метою використання їх як житло, з обґрунтуванням можливості розміщення об'єкту житлового фонду (проектно-кошторисна документація), проектувальником

12. У разі переведення жилого приміщення, жилого будинку до нежитлового фонду, нежитлового приміщення, нежитлової будівлі до житлового фонду, при наявності державної реєстрації права землекористування, рішення Василівської міської ради повинно передбачати зміну цільового призначення земельної ділянки згідно з вимогами земельного законодавства.

11. Виконання робіт з реконструкції (капітального ремонту), введення об’єктів в експлуатацію, державна реєстрацію прав на нерухоме майно здійснюється відповідно до Законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актів у галузі будівництва та державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Зареєстрована  декларація  про   готовність   об'єкта   до експлуатації  або  сертифікат  є підставою для укладення договорів про постачання на прийнятий в експлуатацію об'єкт  необхідних  для його функціонування ресурсів - води,  тепла, електроенергії, включення  даних  про  такий  об'єкт  до  державної статистичної звітності та оформлення права власності на нього.

**ІІІ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ ДОЗВОЛІВ НА ПЕРЕВЕДЕННЯ ЖИТЛОВИХ ТА НЕЖИТЛОВИХ ПРИМІЩЕНЬ**

1. Для переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає  заяву (згідно додатку 1 або додатку 2 до Порядку) на ім'я міського голови . До заяви додаються  наступні документи та матеріали:

1) для фізичної особи: дані особистого паспорту та ідентифікаційного номеру (копії особистого паспорту 1, 2 та 11 сторінок);

2) для юридичної особи: статут підприємства (посвідчено в установленому законом порядку); свідоцтво про державну реєстрацію підприємства (посвідчено в установленому законом порядку); довідку про внесення до Єдиного державного реєстру (копія);

3) нотаріально посвідченіі копії документів, які підтверджує право власності на житлове приміщення, житловий будинок (нежитлові приміщення, нежитловий будинок);

4) копію технічного паспорту на жиле приміщення або жилий будинок (на нежитлові приміщення, нежитловий будинок);

5) технічний висновок щодо стану існуючих будівельних конструкцій та інженерних мереж, можливості їх реконструкції та перепланування, з метою зміни цільового призначення та висновок про можливість переведення жилих приміщень, житлового будинку до нежитлового фонду (нежитлових приміщень, нежитлового будинку до житлового фонду), в якому обґрунтовано можливість розміщення об'єкту невиробничої сфери (або розміщення житла), з обов'язковим улаштуванням окремого входу, не пов'язаного з під'їздом житлового будинку (або центрального входу до нежитлової будівлі), підготовлені відповідно до вимог чинного законодавства;

6) копію укладеного договору на збір та вивіз будівельного сміття;

7) довідка про відсутність зареєстрованих осіб;

8) документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності або користування земельною ділянкою;

9) згода об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, у разі розміщення квартири в будинку, де створено таке об'єднання;

10) якщо приміщення розміщені у багатоквартирному будинку - письмову згоду повнолітніх власників (наймачів) суміжних квартир чи приміщень (на поверсі, вище та нижче на один поверх) завірену організацією на балансі якої знаходиться будинок(або без такої в разі відсутності) (додаток 3 до Порядку);

11) інші документи у разі необхідності (згода співвласників об’єктів нерухомого майна, дозвіл органів опіки, тощо).

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

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

- замовником не представлені всі необхідні документи вказані в даному Порядку;

- заявлений об’єкт реконструкцій не відповідає будівельним, функціональним, санітарним, протипожежним нормам та ін.;

- є вмотивовані скарги від мешканців будинку або міста;

- подальша реконструкція або перепланування загрожує цілісності конструкції об’єкту.

3. Після отримання всіх необхідних документів з позитивними висновками заява з переліком визначених документів поступає на розгляд виконавчого комітету Василівської міської ради. Позитивні висновки визначені в переліку є основою для прийняття виконавчим комітетом міської ради  рішення щодо погодження на переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові та навпаки.

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

6. Після отримання позитивного заключного висновку виконавчого комітету Василівської міської ради заявник надає гарантійний лист в якому зазначає, обов’язкове виконання робіт на об’єкті згідно з узгодженою частиною предпроектних пропозицій.

7. Рішення про погодження на переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду (або переведення з нежитлового до житлового фонду) для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери (або житла), при умові відповідності Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», є підставою для отримання замовником вихідних даних та технічних умов для проведення реконструкції об'єкта із зміною цільового призначення, переобладнання та перепланування.

8. Власник нежитлового приміщення після отримання дозволу виконавчого комітету розробляє проектну документацію і затверджує її в установленому порядку та отримує дозвіл (декларацію) на реконструкцію для переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду (або переведення з нежитлового до житлового фонду), розміщення в них об'єктів невиробничої сфери (або житла), в Департаменті Державної архітектурно-будівельної інспекції у Запорізькій області.

9. Власник нежитлового приміщення сплачує до місцевого бюджету пайовий внесок на розвиток інфраструктури м. Василівка у відповідності до заключної угоди.

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

11. Після прийняття в експлуатацію об’єкта, замовник реєструє зміни поповерхового плану в технічному паспорті будинку експлуатаційної організації та укладає договори з відповідними підприємствами на оплату комунальних послуг, які пов’язані з поточним утриманням житлових приміщень.

12. Реєстрація за власником приміщення з новим призначенням і видача йому свідоцтва про право власності здійснюється в порядку, встановленому чинним законодавством.

Керуючий справами виконавчого комітету,

начальник відділу юридичного забезпечення

та організаційної роботи виконавчого

апарату міської ради В.В.Кривуля

Додаток 1

до Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та  переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду , які розташовані на території м. Василівка

Міському голові

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

від

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЗА Я В А**

Прошу Вас дозволити перевести в нежитловий фонд квартиру №\_\_\_\_\_\_\_\_ в житловому будинку №\_\_\_\_\_ по вулиці \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з метою розташування\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з прибудовою

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Додатки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата                                                                                                               підпис, ПІБ

Заяву узгоджено : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(підпис)          (прізвище )

Керуючий справами виконавчого комітету,

начальник відділу юридичного забезпечення

та організаційної роботи виконавчого

апарату міської ради В.В.Кривуля

Додаток 2

до Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та  переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка

Міському голові

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

від

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

тел.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ЗА Я В А**

Прошу Вас дозволити перевести в житловий фонд\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

житлового будинку №\_\_\_\_\_ по вулиці \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ з метою приєднання

його до\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Додатки:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

дата                                                                                                               підпис, ПІБ

Заяву узгоджено : \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(підпис)          (прізвище )

Керуючий справами виконавчого комітету,

начальник відділу юридичного забезпечення

та організаційної роботи виконавчого

апарату міської ради В.В.Кривуля

Додаток 3

до Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та  переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка

**Лист – згода**

Про наявність згоди власників суміжних квартир (приміщень) жилого будинку № \_\_\_\_

по вул. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ щодо переведення квартири (приміщення)

№\_\_\_\_\_ власник \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ під \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ та прибудову \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № квартири  (приміщення)у  будинку | Прізвище, ім’я, по  батькові власників  квартири (приміщення) | № і серія паспорта,  дата видачі,  найменування  органу, який видав | Підпис  власника |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Підписи та паспортні дані власників квартир ( приміщень) під’їзду та суміжних жилих квартир №№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ жилого будинку №\_\_\_\_\_\_\_\_ на

вул.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ відповідно до поверхових планів та прав власності

засвідчую.

Керівник керуючої компанії (ОСББ)

\_\_\_\_\_\_\_                     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_               \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(посада)                              (підпис)                        (прізвище, ім’я, по батькові)

Керуючий справами виконавчого комітету,

начальник відділу юридичного забезпечення

та організаційної роботи виконавчого

апарату міської ради В.В.Кривуля

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**

**до проекту рішення виконавчого комітету Василівської міської ради**

**«**Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка**»**

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі - Аналіз) розроблено на виконання та з дотриманням вимог Закону України "Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності" від 11.09.03 р. № 1160-IV та з урахуванням Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.04 р. № 308. Аналіз визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення

Василівської міської ради **«**Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка**»**, як регуляторного акта.

**1. Визначення та аналіз проблеми, яку передбачається розв’язати шляхом державного регулювання.**

Виключення з житлового фонду, або переведення до житлового фонду - складний і досить тривалий процес, що вимагає професійних знань. Порядок переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду та переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду Василівської міської ради визначає механізм переведення житлових будинків та житлових приміщень у нежитлові у зв'язку з визнанням непридатними для проживання та механізм переведення житлових приміщень (квартир) в нежитлові з метою відкриття об’єктів певного виду підприємницької діяльності.

З метою локалізації соціальної напруги щодо вирішення надання житла або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень, на підставі Житлового Кодексу Української РСР, Цивільного Кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», керуючись ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» розроблений даний регуляторний акт  - «Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка», який регулює відносини, що виникають у містобудівній сфері і спрямовуються на створення сприятливих умов для життєдіяльності людини у жилих будинках де планується переведення жилих приміщень до нежитлового фонду, забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення.

**2. Обґрунтування, чому визначена проблема не може бути розв’язана за допомогою**

**ринкових механізмів і потребує державного регулювання**.

Дана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів в зв’язку з тим, що повноваження по визначенню та затвердженню відповідного порядку надані чинним законодавством органам місцевого самоврядування, а саме – міській раді.

**3. Обґрунтування неможливості розв’язання проблеми за допомогою чинного регуляторного акту.**

Проблема полягає  в  тому, що чинним законодавством України (Житловий Кодекс УРСР діє до цих пір) не визначено єдиного  порядку   переведення   жилих   приміщень, жилих будинків  у  нежилі та переведення нежилих приміщень, нежилих будинків  в житлові.

**4. Визначення очікуваних результатів запропонованого регуляторного акту, розрахунок очікуваних витрат та вигод суб’єктів господарювання, громадян та держави внаслідок дії регуляторного акта.**

Прийняття даного регуляторного акту повинно забезпечити:

•    Встановлення прозорого порядку прийняття рішень щодо переведення нежитлових приміщень під розміщення об’єктів невиробничої сфери у житлові і навпаки - житлових приміщень у нежитлові, розташованих в житлових будинках та окремо розміщених будівлях, та надання дозволу на їх реконструкцію.

•    Збереження технічного стану житлового фонду за умови здійснення перепланування, переобладнання квартир, реконструкції та будівництво відповідно до архітектурно - будівельних, протипожежних, санітарних норм і правил, а також інших нормативних

документів, діючих на території України.

•    Доступність державних службовців, підприємців, заявників до здійснення контролю усіх

вимог акту, що унеможливлює вимагання  зайвих документів.

**5. Цілі державного регулювання.**

Проект рішення Василівської міської ради „Про затвердження Положення про порядок переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду та переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду”,  розроблено з метою:

- затвердження єдиного порядку переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду  на місцевому рівні;

- зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та  приміщень;

- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду;

- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об’єктів містобудування на території Василівської міської ради, їх комплексного  благоустрою;

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

- визначення механізму переведення житлових будинків, житлових приміщень у нежитлові у зв'язку з визнанням непридатними для проживання та механізму переведення житлових приміщень (квартир) в нежитлові з метою відкриття об’єктів певного виду діяльності.

-   створення нових робочих місць для мешканців;

- визначення переліку документів необхідних для переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду. Недопущення переведення житлових приміщень у нежитлові для потреб промислового характеру.

- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови.

**6. Визначення та оцінка прийнятих альтернативних способів досягнення цілей.**

Альтернативним способом є прийняття на державному рівні єдиного нормативно-правового акта, який регулював би вказану проблему.

**7. Аргументи переваг обраного способу досягнення цілей.**

Забезпечує реалізацію принципів державної регуляторної політики, упорядковує відносини між суб’єктами господарювання та владою.

**8. Опис механізмів і заходів, які забезпечать розв’язання проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта:**

а) упорядкування процедури, чітке визначення послідовних етапів переведення житлових   приміщень  до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових.

б) недопущення обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, шляхом визначення уповноваженими органами можливості та доцільності  переведення   житлових   приміщень  до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових з урахуванням ряду факторів, у тому числі, мотивованих заперечень власників суміжних квартир (приміщень).

Таким чином, механізмом, який забезпечить ефективне розв’язання визначеної проблеми шляхом прийняття запропонованого регуляторного акта, є аналіз ситуації та підготовка проекту рішення Василівської міської ради „ Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м.Василівка”.  Отже, вирішення вищезазначеної проблеми буде розв’язано шляхом прийняття відповідного рішення Василівської міської ради з дотриманням вимог Законів України „Про засади державної регуляторної політики в сфері господарської діяльності”, „Про місцеве самоврядування в Україні” та іншими актами законодавства.

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

Можливість досягнення цілей, передбачених у п. 5 цього Аналізу, у разі прийняття зазначеного рішення, є цілком реальною та обґрунтованою, у зв’язку з тим, що метою створення проекту рішення є цілеспрямоване вирішення зазначеної проблеми.

**10. Обґрунтування того, що досягнення запропонованим регуляторним актом встановлених цілей є можливим з найменшими витратами для суб’єктів господарювання, громадян та держави.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Сфера впливу** | **Вигоди** | **Витрати** |
| Суб’єкти підприємницької діяльності | рівні можливості суб’єктів підприємців при впровадженні діяльності в межах діючого законодавства | оформленням дозвільно-погоджувальної документації |
| Місцева влада | - підвищення прозорості дій місцевої влади при наданні дозволу на переведення квартири з житлового фонду в нежитловий;  - контроль за використанням житлового фонду | залучення коштів пайової участі у розвитку інфраструктури міста при створенні нового об’єкта - відсутні |
| Населення | Покращення житлових умов;  наближення об’єкту невиробничої сфери безпосередньо до споживача | розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури міста за рахунок коштів, залучених на розвиток інфраструктури міста – відсутні. |

**11. Обґрунтування того, що вимоги, які виникатимуть внаслідок дії запропонованого регуляторного акту, виправдовують відповідні витрати у випадку, якщо витрати або вигоди не можуть бути кількісно визначені.**

Населення. Вигоди. Розширення пропозиції на ринку товарів і послуг, пропонованих суб’єктами господарювання, за рахунок облаштування нових об’єктів. Виникнення додаткових робочих місць. Дотримання суб’єктами господарювання норм та стандартів  в  сфері містобудування та архітектури. Покращення благоустрою прилеглої території за рахунок  коштів суб’єктів господарювання.   
Витрати не передбачаються.

Суб’єкти господарювання. Вигоди. Отримання нових  приміщень  для започаткування або для розширення існуючого бізнесу. Збільшення доходу від розширення бізнес-діяльності. Скорочення часу процедури  переведення  житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових. Підвищення рівня правової захищеності суб’єктів господарювання.   
Витрати на отримання технічного висновку про стан  приміщення та можливість його реконструкції, на виготовлення проектної документації, на проведення реконструкції та на введення приміщення в експлуатацію.

Місцева влада. Вигоди. Зростання доходів місцевого бюджету за рахунок збільшення кількості суб’єктів господарювання. Підвищення захищеності завдяки чітко регламентованим обов’язкам і правам сторін. Зменшення числа скарг мешканців міста на суб’єктів господарювання. Зростання авторитету органів місцевого самоврядування у місті.

Витрати не передбачаються.

**12.Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи місцевого самоврядування.**

Можливість досягнення цілей, передбачених у п. 5 цього Аналізу, у разі прийняття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою, у зв’язку з тим, що метою створення проекту рішення є цілеспрямоване вирішення зазначеної проблеми. Додаткових ресурсів не потребує.

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

Найбільш впливовими зовнішніми чинниками на дію регуляторного акту можуть бути:  
-    внесення змін до чинного законодавства України  в  галузі використання і забезпечення схоронності  житлового  фонду.

-    внесення змін до чинного законодавства з питань дозвільної системи у сфері господарської діяльності.

**14. Строк дії регуляторного акта**

Термін дії регуляторного акту необмежений і залежить як від економічної ситуації в країні, так і можливості змін законодавства.

**15. Показники результативності регуляторного акта**

1) кількість переведених із  житлового в нежитловий фонд  приміщень та із нежитлового до житлового;  
2) строки прийняття рішення про надання дозволу на переведення житлових   приміщень  до розряду нежитлових та нежитлових приміщень до розряду житлових з моменту подання відповідних матеріалів.

**16. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності акту в разі його прийняття.**

Базове відстеження результативності здійснюватиметься до дати набрання чинності цим регуляторним актом. Повторне відстеження результативності планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом з метою оцінки ступеня досягнення цим актом за результатами показників, визначених в пункті 15.

Провідний спеціаліст відділу

економічного розвитку

виконавчого апарату міської ради С.А.Беркета

**ВІДСТЕЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ РЕГУЛЯТОРНОГО АКТА**

**Проект рішення виконавчого комітету Василівської міської ради**

«Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № з/п | Заходи | Виконання |
| 1. | Вид і назва документу | Рішення виконкому Василівської міської ради «Про затвердження Порядку переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду, які розташовані на території м. Василівка» |
| 3. | Суть регулювання | Даним регуляторним актом:  - встановлюється механізм переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду |
| 4. | Назва виконавця заходів по відстеженню | Відділ комунального господарства та містобудування виконавчого апарату Василівської міської ради |
| 5. | Ціль прийняття акта | Дотримання принципів державної регуляторної політики та механізму переведення житлових  приміщень (квартир) і житлових будинків (або їх частин) у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, нежитлових будинків до житлового фонду і регулює правові відносини, що виникають у процесі розміщення об’єктів у житловому фонді міста Василівка, та регулює порядок підготовки документів для прийняття відповідного рішення виконавчого комітету міської ради. |
| 6. | Строки виконання заходів по відстеженню | 10 днів (01.03.2019 по 10.03.2019 |
| 7 | Тип відстеження | Базове |
| 8. | Методи отримання результатів відстеження | Статистичний метод |
| 9. | Дані одержані, на підставі яких відстежувалась результативність регуляторного акта, и способи їх одержання | Відстеження результативності даного регуляторного акта здійснено шляхом аналізу статистичної інформації по слідуючим показникам:  - дані відділу комунального господарства та містобудування міської ради про кількість переведених житлових приміщень (квартир) і житлових будинків в нежитлові та навпаки (у 2018 році 1 житлове приміщення переведено у нежитлове) |
| 10. | Кількісні та якісні показники результативності регуляторного акту | *Якісні показники* – прогнозований соціальний ефект. Врегулювання порядку переведення житлових  приміщень у нежитлові  та переведення нежитлових приміщень, до житлового фонду. Прозорість дій влади, зменшення порушень законодавства в сфері містобудування. Спрощення процедури, скорочення термінів, поліпшення бізнес-середовища міста.  *Кількісні показники* – прогнозоване зменшення кількості скарг мешканців житлових будинків на самовільне переобладнання квартир під офіси, магазини тощо. Місячний строк прийняття рішення про надання дозволу на переведення житлових приміщень до розряду нежитлових з моменту подання відповідних матеріалів. |
| 11. | Оцінка результатів реалізації регуляторного акта | Даний регуляторний акт надав можливість привести нормативно-правову базу міської ради у відповідності з діючим законодавством |

Провідний спеціаліст відділу

економічного розвитку

виконавчого апарату міської ради С.А.Беркета