

08/231-801/MP
09.02.2016



КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА

І СЕСІЯ VIII СКЛИКАННЯ

РІШЕННЯ

№ _____

Про дерегуляцію і спрощення порядку переведення нежилых будинків і нежилых приміщень у жилі в місті Києві

З метою подальшого вдосконалення порядку переведення нежитлових будинків і приміщень у житлові в місті; відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «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, Київська міська рада

ВИРІШИЛА:

1. Затвердити Порядок переведення нежитлових будинків і приміщень у житлові в м. Києві (додається).
2. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації):
 - утворити Комісію з розгляду питань щодо переведення нежилых приміщень у жилі в м. Києві з числа працівників структурних підрозділів виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації), які задіяні у процесі переведення.

- доручити створеній комісії розглядати питання щодо переведення нежитлових будинків і приміщень у житлові в м. Києві.

3. Встановити, що з моменту надання чинності цим рішенням:

- реалізація припису ст. 8-1 Житлового Кодексу Української РСР Переведення у жилі будинки садових і дачних будинків. Надання містобудівних умов та обмежень на переведення нежитлових приміщень у житлові приміщення здійснюється Департаментом містобудування та архітектури на підставі попередньо прийнятого рішення Комісії з розгляду питань щодо переведення нежилых приміщень у жилі в м Києві, про переведення нежитлових приміщень у житлові приміщення (зарахування на баланс житлового фонду) у відповідності до пункту 25 Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 року № 109, за виключенням реконструкції, переобладнання, яка передбачає зміну фасаду;

4. Виконавчому органу Київської міської ради (Київській міській державній адміністрації) у двомісячний строк привести власні акти у відповідність до цього рішення.

5. Офіційно оприлюднити це рішення в газеті Київської міської ради «Хрещатик».

6. Контроль за виконанням цього рішення покладається на постійну комісію Київської міської ради з питань містобудування, архітектури та землекористування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОДАННЯ:

Депутат Київської міської ради



О. Новіков

ПОГОДЖЕНО:

Постійна комісія Київської міської ради з питань
містобудування, архітектури
та землекористування

Голова

О. Міщенко

Секретар

І. Картавий

Начальник управління
правового забезпечення
діяльності Київської міської ради

В. Державін

Порядок переведення нежитлих будинків і нежитлих приміщень у жилі в місті Києві

Порядок переведення нежитлих будинків і нежитлих приміщень у жилі в місті Києві (надалі - Порядок) розроблений на підставі 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», 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. Загальні положення

1.1. Цей Порядок визначає механізм реалізації права переведення нежитлових будинків, приміщень у житлові, з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг або іншого виду господарської діяльності (об'єктів невиробничої сфери), якщо це не заборонено законодавством, і є обов'язковим для фізичних осіб та суб'єктів господарювання в регулюванні зазначених правовідносин, а також порядок підготовки документів для ухвалення рішення про переведення об'єкту.

1.2. Дія Порядку поширюється на об'єкти нерухомого майна – весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території міста Києва, незалежно від їх балансової приналежності та форм власності.

1.3. Переведення нежитлових будинків, приміщень у житлові являє собою зміну основних техніко-економічних показників і проводиться у формі та за процедурою реконструкції нежитлових будинків, приміщень у житлові.

1.4. Переведення нежитлових будинків, приміщень у житлові допускається у випадку дотримання санітарних, технічних та інших норм чинного законодавства.

2. Основні терміни і визначення у цьому Порядку.

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

2.2. 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.

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

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

2.5. Балансоутримувач будинку (балансоутримувач) – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом.

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

2.7. Житлово-будівельний кооператив, Житлово-будівельне товариство (далі - ЖБК, ЖБТ) – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі об'єднання їх майнових пайових внесків для участі в будівництві або реконструкції житлового будинку (будинків) і подальшої його (їх) експлуатації.

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

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

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

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

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

2.11. Реконструкція – перебудова існуючих об'єктів виробничого та цивільного призначення, пов'язана з удосконаленням виробництва, підвищенням його техніко-економічного рівня та якості вироблюваної продукції, поліпшенням умов експлуатації та проживання, якості послуг, зміною основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність, функціональне призначення, геометричні розміри)

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

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

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

2.15. Інші терміни вживаються у розумінні, визначеному нормативними актами України.

3. Порядок переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та отримання дозволу на їх реконструкцію

3.1. Для переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та отримання дозволу на їх реконструкцію власник або уповноважена ним особа за дорученням (з доданням нотаріально завіреної копії доручення) подає:

3.1.1 заяву на ім'я міського голови;

3.1.2 нотаріально завірени копії документів, які підтверджують право власності на нежитловий будинок, приміщення, що переводяться у житлові;

3.1.3 копію технічного паспорта нежитлового будинку, приміщення, завірену комунальним підприємством "Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки";

3.1.4 якщо власником є юридична особа - нотаріально завірени копії установчих документів;

3.1.5 якщо нежитлове приміщення розміщене у багатоповерховому будинку - письмову згоду всіх повнолітніх власників (наймачів) суміжних з даним нежитловим приміщенням квартир;

3.1.6 якщо нежитлове приміщення розміщене у відомчому житловому фонді, будинку житлово-будівельного кооперативу (надалі - ЖБК) або у будинку, у якому створене об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (надалі - ОСББ) - їх письмову згоду на використання цих приміщень як житлових.

3.1.7 проектні пропозиції щодо реконструкції нежитлового будинку, приміщення, виготовлені ліцензованою організацією.

3.2. Департамент містобудування та архітектури протягом 10 робочих днів з часу надходження заяви з пакетом документів:

3.2.1 або погоджує переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та передає управлінню архітектури департаменту містобудування копію заяви з пакетом документів для отримання попередніх висновків щодо можливості проведення їх реконструкції;

3.2.2 або надає письмову обгрунтовану відмову у переведенні нежитлового будинку, приміщення у житлові;

3.3. Управління архітектури департаменту містобудування зобов'язане протягом 20 робочих днів з моменту отримання копії заяви з пакетом документів надати департаменту житлового господарства та інфраструктури попередні висновки щодо можливості проведення реконструкції нежитлового будинку, приміщення.

3.4. За наявності позитивних попередніх висновків управління архітектури департаменту містобудування щодо можливості реконструкції

нежитлового будинку, приміщення департамент житлового господарства та інфраструктури протягом 5 робочих днів з моменту їх отримання подає на розгляд виконавчого комітету проект рішення про переведення нежитлового будинку, приміщення у житлові та надання дозволу на їх реконструкцію.

3.5. Заявнику може бути відмовлено:

3.5.1 у разі виявлення недостовірних відомостей у документах, поданих заявником;

3.5.2 у разі недотримання вимог, передбачених цим порядком;

3.5.3 з підстав, зазначених у попередніх висновках управління архітектури департаменту містобудування.

Київський міський голова

В. Кличко

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
до проекту рішення Київської міської ради
«Про дерегуляцію і спрощення порядку переведення нежитлих будинків і нежитлих приміщень у жилі в місті Києві»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Проблема полягає в тому, що діючим законодавством України не визначено єдиного порядку переведення нежитлових приміщень у житлові та проведення в них реконструкції. Законодавством чітко не визначені порядок і послідовність дій із здійснення переведення приміщення з нежитлового фонду в житловий, перелік необхідних документів, терміни по здійсненню цієї процедури. Так, стаття 150 Житлового кодексу України передбачає право громадян, які мають у приватній власності квартиру, розпоряджатися нею на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди. Ці права передбачені також статтями 319, 320 Цивільного кодексу України, згідно з якими власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо нього будь-які дії.

2. Визначення цілей державного регулювання.

Основними цілями державного регулювання є:

затвердження єдиного порядку переведення нежитлових приміщень до розряду житлових;

спрощення процедури, визначення конкретних строків на документообіг у процесі переведення нежитлових приміщень до розряду житлових;

упорядкування процедури, чітке визначення послідовних етапів переведення нежитлових приміщень до розряду житлових;

зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та приміщень.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

Для досягнення визначених цілей під час розробки проекту рішення було розглянуто наступні альтернативні способи:

1. Залишити існуючий стан речей з переведення нежитлових приміщень до розряду житлових без змін.

Цей спосіб не сприятиме вирішенню існуючої проблеми, оскільки неврегульованість відносин між органами місцевого самоврядування, власниками нежитлових будинків з одного боку та суб'єктами господарювання з іншого, потягне за собою наступні негативні наслідки:

порушення законодавства у сфері містобудування та архітектури;

часткове обмеження прав власників нежитлових приміщень розпоряджатися своєю власністю;

зростання конфліктних ситуацій між власниками (балансоутриувачами) нежитлових будинків, мешканцями суміжних квартир з одного боку та суб'єктами підприємницької діяльності з іншого;

загострення суспільного невдоволення щодо дій органів влади;

невизначеність із строками тощо.

2. Заборонити переведення нежитлових приміщень до розряду житлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акта з цього питання.

Цей спосіб не може бути застосований, як такий, що не відповідає законодавству з питань захисту прав власника: володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.

3. Прийняття міською радою нормативно-правового акта – рішення «Про затвердження Порядку переведення нежитлових приміщень в житлові».

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним.

Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, так як він передбачає приведення діючого нормативно-правового акта до вимог чинного законодавства в сфері управління нежитловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення нежитлових приміщень в житлові саме на місцевому рівні, що в свою чергу сприятиме дотриманню законності у сфері містобудування та архітектури, зменшить кількість скарг від населення, впорядкує дії суб'єктів господарювання та дозвільних органів.

4. Механізм розв'язання проблеми

Вищевказані проблеми планується розв'язати шляхом прийняття регуляторного акта, який встановлює єдиний Порядок переведення нежитлових приміщень в житлові. Чинність Порядку поширюється на весь нежитловий фонд, що знаходиться на території міста незалежно від форм власності та балансової належності. Прийняття Порядку чітко визначить:

єдині вимоги при переведенні нежитлових приміщень в житлові,

перелік необхідних документів, які повинен надати замовник, та послідовність дій;

термін розгляду заяви та надання рішення виконкому міської ради;

спрощення процедури;

дотримання вимог чинного законодавства в сфері містобудування та архітектури;

контроль за кількістю переобладнаних приміщень;

збереження в належному стані архітектурного стилю міста.

Крім того, прийняття вказаного Порядку не потребує виділення додаткових коштів з місцевого бюджету.

5. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Можливість досягнення цілей, передбачених п.2 цього Аналізу у разі прийняття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що метою створення проекту зазначеного рішення є цілеспрямоване вирішення зазначених проблем у місті.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог РА Даний регуляторний акт мотивує суб'єктів господарювання виконувати встановлені вимоги через такі мотиви:

- простота положень даного акта;
- простота виконання вимог, встановлених актом;
- чітке врегулювання прав та обов'язків суб'єктів, на яких поширюється даний акт;
- відкритість та доступність інформації.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акту

Прийняття запропонованого регуляторного акту надасть можливість впорядкувати та спростити процедуру переведення нежитлих приміщень в житлові шляхом встановлення єдиних вимог до її проходження.

Сфера впливу Вигоди Витрати

Територіальна громада

1. Покращення комфорту та реалізація законних прав для кожного мешканця, що проживає у нежитлових приміщеннях.

2. Підвищення якості житлових умов.

3. Дотримання норм та стандартів в сфері містобудування та архітектури.

Органи місцевого самоврядування:

1. Підвищення рівня довіри до місцевої влади.

2. Зменшення числа скарг мешканців міста на завищені тарифи на комунальні послуги.

Проведення процедури оприлюднення матеріалів

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Запропонований проект регуляторного акта запроваджується на довгостроковий термін. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань та у разі змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта, до регуляторного акта будуть внесені відповідні зміни та доповнення.

8. Показники результативності регуляторного акту

Якісні показники Прогнозований соціальний ефект

Врегулювання порядку переводу нежитлових приміщень в житлові прозорість дій влади, зменшення порушень законодавства в сфері містобудування.

Кількісні показники:

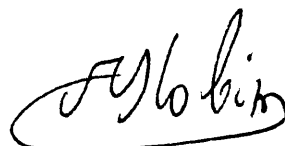
1) кількість переведених із нежитлового в житловий фонд приміщень;

2) строки прийняття рішення про надання дозволу на переведення нежитлових приміщень до розряду житлових з моменту подання відповідних матеріалів;

3) прогнозоване зменшення кількості скарг мешканців житлових будинків на самовільне переобладнання нежитлових приміщень у квартири, тощо.

Доповідач проекту рішення депутат Київської міської ради Новіков О.О..

Депутат Київської міської ради



Новіков О. О.



**Заступник міського голови –
секретар Київської міської ради**

Бродському О. Я.
Бондаренку В. Я.
Миценку Г.В.
Державіну В.В.

Прошу розглянути проект рішення від 09.02.2016
№08/231-801/ПР в установленому порядку.

Дутці Л.Я.

Для контролю за проходженням та тиражування.

Лазор Л.В.

В.ПРОКОПІВ

“09” лютого 2016 року
№ 08/231-801/ПР



08/231-801/PP
09.02.2016

ДЕПУТАТ
КИЇВСЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ VIII СКЛИКАННЯ

«09» лютого 2016 р.

№ 08/279/8/167-61

Заступнику міського голови –
секретарю Київської міської ради
Прокопіву В.В.

Шановний Володимире Володимировичу !

Відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 12.11.2014 № 351/351, направляю Вам на розгляд проект рішення Київради «Про дерегуляцію і спрощення порядку переведення нежилых будинків і нежилых приміщень у жилі в місті Києві».

Додаток:

- проект рішення;
- пояснювальна записка.

З повагою,

депутат Київської міської ради

Олексій Новіков