ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до проекту рішення Київської міської ради «Про визнання таким, що втратило чинність рішення Київської міської ради від 23 липня 2015 року № 781/1645»

**1.Обґрунтування необхідності прийняття рішення**

Однією з важливих умов для ведення бізнесу підприємцем або юридичною особою є наявність приміщення для такої діяльності. Проблема в тому, що зводити новий магазин, офіс чи кафе не завжди фінансово вигідно. Та й вільної земельної площі у сучасних містах, особливо в центральних частинах, обмаль. Альтернативою є розміщення власного закладу на першому поверсі житлового будинку, перетворивши на нього квартиру. Може існувати інші ситуацій, коли необхідно перевести житлове приміщення в нежитлове, а

Загалом, державні будівельні норми визначають житлове приміщення як опалюване приміщення, розташоване у наземному поверсі, призначене для цілорічного проживання. А нежитловим приміщеннмя є приміщення в структурі житлового будинку, що не відноситься до структури житлового фонду.

Загалом, багато питань житлового права потребують врегулювання і певного реформування, адже навіть чинний Житловий кодекс було прийнято ще у 1982 році. Зокрема залишається невизначеним на законодавчому рівні й порядок переведення житлового фонду у нежитловий.

Житлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку або окремий житловий будинок чи його частина можуть бути переведені із житлового в нежитловий фонд, якщо вони:

- визнанні у встановленому законодавством порядку непридатними для проживання;

- власники змінюють їх функціональне призначення.

В більшості положень це стосується і житла на перших та цокольних поверхах.

Інколи зустрічається вимога про те, що житловий будинок, в якому розташоване приміщення, не повинен бути визнаний аварійним чи ветхим та належати до об’єктів культурної спадщини, власник та його сім’я мають бути забезпечені житловою площею за нормою, визначеною законодавством, а також зареєстровані особи повинні бути зняті з реєстрації місця проживання за даною адресою.

Державні будівельні норми забороняють також розміщення в житлових переобладнаних на нежитлові приміщення в багатоквартирних будинках виробничих приміщень, певних типів лікарських кабінетів та лабораторій, перукарень і майстерень з ремонту годинників площею понад 100 квадратних метри, лазень, саун, пралень(крім самообслуговування) і хімчисток, а також автоматизованих телефонних станцій площею більше 100 квадратних метрів. Деякі порядки, прийняті місцевими радами, також дублюють ці норми. Хоча не передбачення їх органами місцевого самоврядування в своїх актах не відміняє обов’язковості таких положень.

Власник нежитлового приміщення після отримання муо розробляє проектну документацію і затверджує її в установленому порядку та отримує дозвіл (декларацію) на реконструкцію для переведення житлових приміщень, житлових будинків до нежитлового фонду.

Після закінчення робіт замовник вводить об’єкт в експлуатацію подавши на реєстрацію декларацію про готовність об’єкту до експлуатації. Відповідно після прийняття в експлуатацію об’єкту потрібно зареєструвати право власності на нерухоме майно за новим призначенням в порядку, встановленому чинним законодавством.

Рішенням Київської міської ради від 23 липня 2015 року № 781/1645 затверджено Положення про порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у м. Києві, проте зміни в законодавстві зумовили перегляд даного рішення.

Лист-дозвіл на переведення не змінює функціональне призначення, не дає права на виконання будівельних робіт та не є підставою для внесення змін в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, тобто здійснення переведення житлового у нежитлове для якого необхідно розроблення проектної документації, здійснення будівельних робіт та прийняття в експлуатацію.

Функціональне призначення об’єкта нерухомого майна визначається при отриманні вихідних даних для проектування.

Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки), до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію - у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об’єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці - у разі, якщо право власності на об’єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) викопіювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000.

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об’єкта будівництва.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

**2. Цілі і завдання, основні положення проєкту рішення.**

Ціллю прийняття рішення є приведення у відповідність до законодавства процедури перепланування та використання приміщень перших та цокольних поверхів житлових будинків.

Врахування пропозицій викладених у листах Державної регуляторної служби України від 30.05.2019 №3745/0/20-19 та Представника Уповноваженого Верховної Ради України з прав людини від 04.10.2022 №25530.4/КО-22597.3/21/40.4.

**3. Правове обґрунтування.**

Проєкт рішення підготовлено відповідно до Регламенту Київської міської ради, затвердженого рішенням Київської міської ради від 4 листопада 2021 року № 3135/3176, Регламенту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 08 жовтня 2013 року № 1810, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»

**4. Фінансово-економічне обґрунтування**

Виконання рішення не потребує залучення додаткових коштів бюджету міста Києва

**5. Прогноз соціально-економічних та інших наслідків прийняття рішення.**

Прийняття цього рішення забезпечить приведення у відповідність до законодавства процедури перепланування та використання приміщень перших та цокольних поверхів житлових будинків.

**6. Суб’єкт подання рішення**

Директор Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

**7. Доповідач на пленарному засіданні**

Директор Департаменту містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) Свистунов Олександр Вікторович.

Співдоповідач - начальник юридичного управління Департаменту містобудування та архітектури - Коляденко Віктор Миколайолвич

Директор Департаменту містобудування

та архітектури Олександр СВИСТУНОВ