

# УЖГОРОДСЬКА МІСЬКА РАДА

     **VII** сесія      **VI** скликання  
(1 – е пленарне засідання)

## Р І Ш Е Н Н Я

від 22 липня 2011 р. № 210

м. Ужгород

Про Тимчасовий порядок  
переведення житлових будинків і приміщень (квартир)  
у нежитлові у м. Ужгороді

З метою забезпечення конституційних прав громадян на володіння, користування та розпорядження приватною власністю для здійснення господарської та іншого роду діяльності, яка не заборонена законодавством, відповідно до ст. 41 Конституції України, ст.ст.7, 8, 150, 152 Житлового кодексу Української РСР, ст. ст. 319, 320 Цивільного кодексу України, Законів України "Про приватизацію державного житлового фонду", "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", "Про основи містобудування", "Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності", Правил користування приміщеннями житлових будинків і гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.92р. №572, наказу Держжитлокомунгоспу від 17.05.05р №76 «Про затвердження Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій», керуючись ст.ст.25, 59 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні",

### міська рада **В И Р І Ш И Л А:**

1. Затвердити Тимчасовий порядок переведення житлових будинків і приміщень(квартир) у нежитлові в м. Ужгороді (далі - Порядок), що додається.
2. Рішення набирає чинності з дня його опублікування в газеті «Ужгород».
3. Контроль за виконанням цього рішення покласти на заступника міського голови Семалю В.Ю.

Міський голова

В.В. Погорелов

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішення VII сесії  
міської ради VI скликання  
від 22 липня 2011 р. № 210

**ТИМЧАСОВИЙ ПОРЯДОК**  
переведення житлових будинків і приміщень (квартир)  
у нежитлові у м. Ужгороді

**1. Загальні положення**

1.1. Порядок переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові у м.Ужгороді (надалі – Порядок) розроблено на підставі Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, Законів України “Про місцеве самоврядування в Україні”, “Про приватизацію державного житлового фонду”, “Про об’єднання співвласників багатоквартирного будинку”.

1.2. Цей Порядок визначає механізм переведення житлових будинків і приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об’єктів певного виду призначення, є обов’язковим для фізичних та юридичних осіб незалежно від форм власності у регулюванні правових відносин, що виникають у процесі розміщення об’єктів у житловому фонді міста, та регулює порядок підготовки документів для прийняття відповідного рішення виконкому міськради.

1.3. Чинність Порядку поширюється на весь житловий фонд, що знаходиться на території міста, незалежно від форм власності та балансової належності.

1.4. У цьому Порядку терміни вживаються у такому значенні:

Житловий будинок - будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, установлених законом, іншими нормативно-правовими актами і призначена для постійного в ній проживання

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.

Житлове приміщення - 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.

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

Реконструкція – комплекс будівельних робіт, пов'язаних зі зміною геометричних розмірів будівлі або споруди (надбудова, прибудова), зміною окремих конструкцій та їх елементів, зміною основних техніко-економічних показників.

Суміжні квартири - квартири, які мають спільні огорожувальні конструкції по периметру квартири (внутрішні перегородки, плити перекриття).

1.5. Переведення житлового будинку, приміщення (квартири) у нежитлові проводиться у випадках:

- визнання житлового будинку, приміщення (квартири) непридатним для проживання;
- зміни функціонального призначення житлового будинку, приміщення (квартири).

Переведення придатних для проживання житлових приміщень (квартир) у місті в нежитлові допускається, як виняток, зокрема за умови наявності документів, зазначених у пункті 2.1 Порядку.

1.6. Переведення може бути здійснено тільки за умови, що сім'я власника має житлову площу відповідно до санітарних норм.

1.7. Житлове приміщення (квартира, будинок), стосовно якого вирішується питання щодо переведення із житлового у нежитловий фонд для розміщення в ньому об'єкта певного виду діяльності, повинно відповідати наступним умовам:

- перебувати в приватній власності;
- житловий будинок, у якому знаходиться таке приміщення, не повинен бути ветхим, внесеним до графіків зносу, мати наявні пошкодження огорожуючих та несучих конструкцій, належати до об'єктів культурної спадщини;
- у ньому не повинно бути зареєстровано мешканців;
- розташовано у цокольних, перших поверхах багатоповерхових будинків (крім приміщень на другому поверсі будинку, якщо воно розташовано безпосередньо над нежитловим) або відокремлено збудовані житлові будинки (або їх частини), які є у приватній власності, для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери.
- мати можливість облаштування окремого входу, орієнтованого на вулицю.

1.8. Не допускається влаштування приміщень нежитлового призначення в житлових будинках (квартирах) для розміщення об'єктів:

- а) промислового характеру;
- б) які виконують роботи та надають послуги, що призводять до псування приміщень, порушують умови проживання мешканців будинку, передбачені Правилами користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від

08.10.1992 № 572 “Про механізм впровадження Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”;

в) громадського харчування та ресторанного господарства у багатоповерхових житлових будинках (крім студентських гуртожитків);

г) розважальних закладів;

д) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м.кв.;

е) спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови і квартир з підвищенням понад допустимі рівні шуму, вібрації, іонізуючого та неіонізуючого випромінювання;

є) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухопожежонебезпечних речовин та матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів;

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

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

и) лазень і саун (лазень сухого жару), пралень і хімчисток (крім приймальних пунктів і пралень самообслуговування продуктивністю до 75 кг білизни у зміну);

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

й) громадських туалетів;

к) похоронних бюро, крім офісів похоронних бюро;

л) складів незалежно від спеціалізації.

Дія пункту 1.8. не поширюється на відокремлено збудовані житлових будинків, які є у приватній власності юридичних та фізичних осіб, для розміщення в них об'єктів невиробничої сфери, за винятком підпунктів “а”, “б”, “е”, “є”, “ж”, “й”, “л”.

## **2. Переведення придатних для проживання житлових приміщень.**

2.1. Для вирішення питання переведення житлових приміщень у нежитлові власник житла надає до виконкому міської ради наступні документи:

- заяву (власника приміщення або уповноваженої за дорученням особи з додаванням копії доручення, засвідченого нотаріально) на ім'я міського голови із зазначенням цільового призначення приміщення;

- нотаріально завірнену копію документа, яка підтверджує право власності на житлове приміщення, та свідоцтво або витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно, виданий КП “ БТІ м.Ужгорода, давність видачі якого не повинна перевищувати 3 місяці);

- довідки відповідних підприємств, які надають мешканцям міста послуги з постачання води, газу, теплової та електричної енергії, обслуговування житлових будинків та прибудинкових територій, про відсутність заборгованості по оплаті цих послуг по приміщенню, відносно якого вирішується питання переведення його в нежитловий фонд та місцем реєстрації власника;
- довідка про відсутність проживаючих та зареєстрованих осіб за адресою приміщення, що переводиться до нежитлового фонду;
- документи про забезпечення сім'ї власника житлом, яке відповідає санітарним нормам для постійного проживання;
- дозвіл опікунської ради про зміну статусу приміщення (якщо власником є неповнолітня особа);
- письмову згоду всіх повнолітніх власників та мешканців суміжних квартир 1-го та 2-го поверхів з квартирою, зазначеною в заяві, щодо її перепланування та переобладнання для подальшого використання за певним призначення (додаток 2). У разі розміщення квартири в будинку житлово-будівельного кооперативу або де створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку - виписку з протокольного рішення загальних зборів;
- копія технічного паспорту на житлові приміщення (житлові будинки);
- відомості про державну реєстрацію (для юридичних осіб, свідоцтво про реєстрацію, статут, витяг з бази даних ЄДРПОУ);
- паспортні дані (для фізичних осіб).

У разі немотивованої або безпідставної відмови власників суміжних квартир в наданні згоди щодо подальшого використання житлових приміщень під об'єкти певного призначення, а також при виникненні сумнівів у достовірності поданих документів та доцільності зміни цільового призначення приміщення управлінням майном міста може створюватися комісія у складі представників головного управління міського господарства, житлово-експлуатаційного підприємства, міськСЕС, управління архітектури і містобудування, житлово-будівельного кооперативу, об'єднання співвласників багатоквартирного будинку за місцем розміщення, мешканців інших квартир. За результатами складається відповідний акт обстеження, який враховується при підготовці і прийнятті рішення виконкому міської ради.

2.2. Власник приміщення, яке переводиться із житлового в нежитловий фонд, несе відповідальність за достовірність інформації, зазначеної в заяві та документах, що додаються до неї.

2.3. Заява з комплектом документів, перелічених в п.2.1 цього Порядку, після реєстрації у 3-денний термін з відповідною резолюцією міського голови або його заступника передається для подальшого опрацювання в управління майном міста Ужгородської міської ради .

2.4. Проект рішення виконкому міської ради про надання дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий готує управління майном

міста. До проекту рішення додається заява, копії документів, а також при наявності акти комісійного обстеження. Виконавчий комітет, на підставі поданих документів, приймає рішення про надання дозволу або відмову в наданні дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий. У разі відмови виконкому міської ради надати дозвіл на переведення житлових приміщень до нежитлового фонду, управління майном міста видає заявнику рішення виконкому міської ради про відмову.

2.5. Термін прийняття рішення виконкому міської ради про надання дозволу на переведення житлового приміщення (квартири, будинку) із житлового в нежитловий фонд чи відмову в цьому не повинен перевищувати 30 робочих днів від дня надходження повного комплекту документів, передбаченого пунктами 2.1 цього Порядку з урахуванням Регламенту роботи виконкому міськради.

2.6. Копія рішення виконкому міської ради надсилається в житлово-експлуатаційні підприємства та КП «БТІ м.Ужгорода" для внесення відповідних змін.

2.7. Власник приміщення зобов'язаний:

- протягом місяця після ухвалення рішення виконкому міськради про переведення приміщення із житлового в нежитловий фонд, укласти відповідні угоди про оплату комунальних послуг та експлуатаційних видатків, пов'язаних з утриманням будинку та прибудинкової території;

- дотримуватися цього Порядку, проектних рішень щодо перепланування та переобладнання житлових приміщень у нежитлові, Правил користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, діючих будівельних та санітарно-епідеміологічних норм, Правил протипожежної безпеки;

- не перешкоджати працівникам комунального житлового підприємства, інших організацій в обслуговуванні інженерних комунікацій;

- згідно з законодавчими актами, де визначений порядок і умови оформлення дозволів на реконструкцію нежитлових приміщень, одержати містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки в управлінні містобудування та архітектури виконкому міської ради;

- оформити документи на право користування земельною ділянкою згідно з чинним законодавством;

- не розпочинати роботи з реконструкції житлового приміщення без отримання необхідної дозвільної містобудівельної документації;

- протягом місяця, після ухвалення рішення виконкому міськради про переведення приміщення із житлового в нежитловий фонд, укласти відповідний договір з управлінням майном міста про оплату грошової компенсації, визначеної відповідно до Методики розрахунку розмірів компенсацій втрат житлового фонду на території м.Ужгорода (додаток 3), до цільового фонду соціально-економічного розвитку бюджету міста.

2.8. За відсутності містобудівельних обмежень, управління архітектури і містобудування погоджує проект переобладнання (реконструкції) житлового

приміщення в нежитлове за умови сплати внеску до цільового фонду соціально-економічного розвитку бюджету міста. Величина внеску в цільовий фонд соціально-економічного розвитку бюджету міста визначається відповідно до Методики розрахунку розмірів компенсацій втрат житлового фонду на території м.Ужгорода, але не повинна перевищувати 25 відсотків кошторисної вартості реконструкції об'єкта. При цьому особа, яка сплатила такий внесок, при переводі приміщення з житлового в нежитлове, звільняється від сплати внеску замовника будівництва для пайової участі в розвитку соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста на підставі п.3.6 Положення про залучення коштів фізичних осіб та юридичних осіб на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури м.Ужгорода, затвердженого рішенням міської ради від 03.06.2011 року № 170. Сплата внеску підтверджується договором про оплату грошової компенсації втрат житлового фонду, укладеного з управлінням майном міста, та копіями платіжних документів, які свідчать про його виконання.

Вищевказані кошти зараховуються до цільового фонду соціально-економічного розвитку міста і є складовою частиною одного із джерел формування дохідної частини фонду, а саме: “Залучені кошти фізичних осіб та юридичних осіб на розвиток інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури”

### **3.Заключні положення**

3.1.Невиконання власником обов'язків, передбачених п.2.7. Порядку є підставою для скасування рішення виконкому про надання дозволу на переведення житлових приміщень із житлового фонду в нежитловий та його відкликання.

3.2.Контроль за належним використанням приміщень, які переведені в нежитловий фонд, за цільовим призначенням, визначеним у відповідному рішенні виконкому міськради здійснюють виконком та виконавчі органи міської ради відповідно до своїх повноважень.

3.3.Контроль за правильністю обчислення та повнотою сплати грошової компенсації за втрату житлового фонду здійснює управління майном міста.

3.4.Спори з питань переведення житлових приміщень у нежитлові вирішуються в судовому порядку відповідно до чинного законодавства.

Додаток 1  
до Тимчасового порядку переведення  
переведення житлових будинків і  
приміщень (квартир)  
у нежитлові у м. Ужгороді

**Міському голові**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (прізвище, ім'я, по-батькові)

\_\_\_\_\_ (зареєстрований за адресою)

\_\_\_\_\_ (телефон)

### **З А Я В А**

Прошу дозволити переведення із житлового в нежитловий фонд житлового будинку, приміщення (квартири), розташованого за адресою: м.Ужгород, вулиця (проспект) \_\_\_\_\_, будинок № \_\_\_\_\_ квартира № \_\_\_\_\_, що належить мені на праві приватної власності, з метою розміщення \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ для здійснення підприємницької діяльності.

Зобов'язуюсь використовувати самостійно (передати в орендне користування) **це приміщення за вищевказаним призначенням, дотримуватися Правил** користування приміщеннями житлових будинків і прибудинковими територіями, затверджених Постановою КМУ України від 08.10.1992 № 572, брати участь у належному утриманні приміщення (будинку) і прибудинкової території, здійснювати експлуатаційні видатки відповідно до укладених з відповідними підприємствами і організаціями договорів.

Дата

Підпис



Додаток 2  
до Тимчасового порядку переведення  
переведення житлових будинків і  
приміщень (квартир)  
у нежитлові у м. Ужгороді

### А К Т-ЗАЯВА

Про наявність згоди всіх повнолітніх власників суміжних житлових приватизованих квартир житлового будинку №\_\_\_\_ на вул. \_\_\_\_\_ щодо перепланування та переобладнання приміщення №\_\_\_\_\_ для \_\_\_\_\_

---

“_____” _____ 20__ р. м. Ужгород №____ квартири у будинку №_____	Прізвище, ім'я по батькові власників приватизо ваних квартир	№ і серія паспорта, дата видачі, найменування органу, який видав	Підпис власника
--	--	---	-----------------

Додаток 3  
до Тимчасового порядку переведення  
житлових будинків і приміщень  
(квартир)  
у нежитлові у м. Ужгороді

**Методика розрахунку розмірів компенсації за втрату житлового фонду при переведенні житлових приміщень у нежитлові на території м.Ужгорода**

Методика враховує соціально-економічне значення проекту реконструкції, територіальне розміщення об'єкту підприємницької діяльності, створення додаткових робочих місць, об'єм інвестицій

Розмір компенсації за втрату житлового фонду при переведенні житлових приміщень у нежитлові визначається за наступним алгоритмом:

- Визначити галузь народногосподарського комплексу міста, в якій буде реалізовуватись проект реконструкції.

- За розрахунковою таблицею 1 в залежності від галузі, в якій здійснюється проект реконструкції визначити норматив розміру втрат житлового фонду м.Ужгорода в розрахунку на 1 кв. м загальної площі будь-яких об'єктів незалежно від їх форми власності при зміні функціонального призначення з житлових будинків (приміщень) на нежитлові.

- Визначити загальну площу об'єкта, для якого визначається розмір внеску на розвиток інфраструктури міста.

- За розрахунковою таблицею 2, залежно від ситуаційного класу економіко-планувальної зони, в якій буде здійснюватись реконструкції, визначити зональний коефіцієнт, що враховує територіальне розміщення об'єкта реконструкції.

- За розрахунковою таблицею 3 визначити коефіцієнт залежно від обсягу інвестицій (коефіцієнт інвестицій), які передбачається залучити на розвиток інфраструктури міського господарства .

- За розрахунковою таблицею 4 визначити коефіцієнт, залежно від кількості робочих місць(коефіцієнт зайнятості), які передбачається створити.

Базова формула розрахунку розміру компенсації за втрату житлового фонду при переведенні житлових приміщень у нежитлові на території м.Ужгорода в гривнях (К)

$$K = H \times S \times Z \times P \times \Pi \times I_{\text{інфл.}}, \text{ де}$$

К-розмір компенсації за втрату житлового фонду при переведенні житлових приміщень у нежитлові на території м.Ужгорода;

Н-норматив розміру втрат житлового фонду при переведенні житлових приміщень у нежитлові на території м.Ужгорода з урахуванням цінки соціально-економічного значення проектів будівництва для міста вгалузі народногосподарського комплексу;

S - загальна площа об'єкта, для якого визначається розмір внеску;

З - зональний коефіцієнт;

Р - коефіцієнт зайнятості;

П - коефіцієнт інвестицій;

Інфл. - індекс, що враховує інфляцію до початку місяця, в якому здійснюється розрахунок.

Таблиця 1

Сфера підприємницької діяльності	Норматив розміру втрат житлового фонду
Соціальна сфера, в тому числі: освіта, охорона здоров'я, фізична культура, соціальне забезпечення, культура та мистецтво	14,56
Побутове обслуговування, стоматологічні послуги, архітектурні, проектні, творчі та інші майстерні тощо	40,00
Об'єкти торгівлі, в т.ч. аптечні заклади	56,21
Наука	24,15
Адміністративні, офісні будівлі (приміщення), інші приміщення функціональне ,  призначення яких не визначено	80,50
Фінансування, кредитування, страхування та банківська справа	81,27
Готелі	56,21
Заклади громадського харчування, ресторани	81,76

Таблиця 2

Економіко-планувальне зонування території міста Ужгорода

	Зональний коефіцієнт (З)
Центральна зона	2,5
Серединна зона	2,0
Периферійна зона	1,5

Таблиця 3

Величина коефіцієнта, що враховує кількість робочих місць, які передбачається створити (коефіцієнт зайнятості)

Кількість створених робочих місць	коефіцієнт зайнятості (Р)
4-5	0,85
Більше 5	0,75

Таблиця 4

Величина коефіцієнта, що враховує обсяги інвестицій (П)

Обсяги інвестицій	Коефіцієнт інвестицій (П)
До 50 тис.грн	1,0
Від 50 до 100 тис.грн.	0,9
Понад 100 тис.грн.	0,8

Вихідні дані для застосування коефіцієнтів Р та П надають власники приміщень (будинків), які переводяться в нежитлові. При відсутності даних коефіцієнти Р та П приймаються рівними 1.