

УКРАИНА
ДЗЕРЖИНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ

РЕШЕНИЕ

от 22.11.2013 № 6/42-5
г. Дзержинск

Об утверждении порядка
перевода жилых домов
и жилых помещений
в нежилой фонд в г. Дзержинске

С целью обеспечения конституционных прав граждан на владение, пользование и распоряжение своей собственностью и осуществления хозяйственной и другого рода деятельности, которая не запрещена законодательством, согласно статьям 7, 8 Жилищного Кодекса Украинской ССР, статье 319 Гражданского кодекса Украины, законам Украины «О приватизации государственного жилого фонда», «Об объединении совладельцев многоквартирных домов», «О регулировании градостроительной деятельности», «Об основах градостроительства», «Об архитектурной деятельности», «О принципах государственной регуляторной политики в сфере хозяйственной деятельности», Правилам пользования помещениями жилых домов и общежитий, утвержденным Постановлением Кабинета Министров Украины от 08.10.1992 г. № 572, Правилам содержания жилых домов и придомовых территорий, утвержденным приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 17.05.2005 № 76, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.2-15-2005 «Здания и сооружения. Жилые дома. Основные положения», руководствуясь статьями 25, 59 Закона Украины «О местном самоуправлении в Украине», городской совет решил

1. Утвердить Порядок перевода жилых домов и жилых помещений в нежилой фонд в г. Дзержинске (прилагается).

2. Решение набирает силу с момента его опубликования.

3. Координацию работ по выполнению настоящего решения возложить на Дзержинское городское управление градостроительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства (Винник), контроль - на постоянную комиссию по промышленности, транспорту, связи и коммунальному хозяйству (Герт), заместителя городского головы по вопросам деятельности исполнительных органов городского совета Куликова С.Г.

Городской голова

В.Н.Слепцов

Порядок
перевода жилых домов и жилых помещений в нежилой фонд в г. Дзержинске

1. Порядок перевода жилых домов и жилых помещений в г. Дзержинске (далее – Порядок) разработан на основании статей 7, 8 Жилищного Кодекса Украинской ССР, статьи 319 Гражданского кодекса Украины, законов Украины «О приватизации государственного жилого фонда», «Об объединении совладельцев многоквартирных домов», «О местном самоуправлении в Украине», «О регулировании градостроительной деятельности», «Об основах градостроительства», «Об архитектурной деятельности», «О принципах государственной регуляторной политики в сфере хозяйственной деятельности», Правил пользования помещениями жилых домов и общежитий, утвержденных Постановлением кабинета Министров Украины от 08.10.1992 г. № 572, Правил содержания жилых домов и придомовых территорий, утвержденным приказом Государственного комитета Украины по вопросам жилищно-коммунального хозяйства от 17.05.2005 № 76, ДБН 360-92** «Градостроительство. Планирование и застройка городских и сельских поселений», ДБН В.2.2-15-2005 «Здания и сооружения. Жилые дома. Основные положения».

2. Перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в домах государственной, коммунальной и частной формы собственности (далее – пригодные для проживания жилые дома и жилые помещения) в нежилые, как правило, не допускается. В исключительных случаях перевод пригодных для проживания жилых домов и жилых помещений в нежилые осуществляется согласно Порядку, который является нормативно-правовым актом, устанавливает порядок подготовки документов при принятии решений исполнительным органом Дзержинского городского совета (далее - исполнительный орган) о переводе жилых домов, жилых помещений в нежилой фонд, регулируют права и обязанности участников правоотношений в градостроительной сфере.

Перевод пригодных для проживания жилых помещений в нежилые допускается как исключение в случае, если они расположены на первом, втором или цокольных этажах и имеют отдельный вход или возможность устройства отдельного входа.

Перевод пригодных для проживания жилых помещений в нежилые, расположенных на втором этаже, допускается в случае, если помещения, которые расположены под ними на первом, цокольном этаже, являются нежилыми.

Не допускается перевод жилого помещения жилого дома в нежилое для нужд производственного характера и в случаях, предусмотренных абзацем вторым пункта 2.50 ДБН «Здания и сооружения. Жилые дома. Основные положения».

Государственная регистрация прав с выдачей свидетельства на право собственности на недвижимое имущество в связи с переводом жилых домов и жилых помещений в нежилые осуществляется согласно Закону Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» и других нормативных актов.

3. Для решения вопроса перевода жилого дома, жилого помещения в нежилой (нежилое) согласно статье 8 Жилищного кодекса Украинской ССР собственник (балансодержатель) жилого дома, жилого помещения или уполномоченное им лицо (далее – Заявитель) обращается с заявлением о переводе жилого дома, жилого помещения в нежилой (нежилое) в исполнительный орган. Заявление рассматривается

Комиссией по переводу жилых домов и жилых помещений в нежилой фонд в г. Дзержинске (далее – Комиссия), утвержденной решением городского совета.

4. К заявлению о переводе жилого дома, жилого помещения в нежилой (нежилое) заявителем прилагаются следующие документы:

- нотариально заверенная копия документа, которая подтверждает право собственности на жилой дом, жилое помещение;
- копия технического паспорта жилого дома, жилого помещения, выданного уполномоченным органом;
- справка жилищно-эксплуатационной организации о том, что в жилом доме, жилом помещении никто не зарегистрирован и нет задолженности за коммунальные услуги;
- нотариально заверенная копия уставных документов – для юридических лиц или копия паспорта – для физических лиц;
- документ, который подтверждает цель изменения функционального назначения и возможность устройства отдельного входа в жилой дом, жилое помещение (предпроектные разработки, эскизный проект);
- заключение о техническом состоянии объекта и возможности его реконструкции для смены целевого использования, выполненное организацией имеющей лицензию на данный вид работ или специалистом, имеющим квалификационный сертификат ответственного исполнителя отдельных видов работ (услуг) связанных с созданием объекта архитектуры – эксперта по техническому обследованию зданий и сооружений;
- письменное согласие балансодержателя и собственников прилегающих квартир жилого дома, в случае ЖСК, ОСМД - протокол общего собрания, подписанный всеми членами ЖСК, ОСМД (В случае несогласия соседей Комиссией с привлечением общественности рассматривается конкретный случай и определяется обоснованность несогласия соседей);
- выданная в установленном порядке доверенность (в случае подачи документов уполномоченного собственником лица).

5. В переводе пригодного для проживания жилого дома, жилого помещения в нежилой (нежилое) может быть отказано по следующим обстоятельствам:

- подача заявителем не в полном объеме документов, предусмотренных пунктом 4 Порядка;
- выявление в поданных документах недостоверных данных;
- несоответствие помещений требованиям, которые предусмотрены этим Порядком;
- заявленный объект реконструкции не соответствует строительным, функциональным, санитарным и пожарным требованиям;
- заявленный заказчиком объект не соответствует концепции застройки города, архитектурное решение фасадов дома и благоустройства прилегающей территории не согласовано с уполномоченным органом градостроительства и архитектуры;
- дальнейшая реконструкция или перепланировка нарушает целостность конструкции объекта.

6. После рассмотрения Комиссией документов, обозначенных в пункте 4 Порядка, и в отсутствии основания для отказа, обозначенных в пункте 5 Порядка, исполнительным органом готовится проект решения о переводе пригодного для проживания жилого дома, жилого помещения в нежилой, нежилое с обязательным указанием дальнейшего функционального назначения дома, помещения.

7. В случае выявления обстоятельств, указанных в пункте 5 Порядка, исполнительным органом готовится проект отказа в переводе пригодного для проживания жилого дома, жилого помещения в нежилой (нежилое) с указанием оснований для отказа.

8. Собственник (балансодержатель) нежилого помещения после получения разрешения исполнительного органа разрабатывает проектную документацию и утверждает ее в соответствующем порядке.

В период реконструкции собственник (балансодержатель) нежилого помещения обязан руководствоваться правилами благоустройства г. Дзержинска, утвержденными решением сессии городского совета от 22.02.2006 № 4/38-27 «Об утверждении Правил по благоустройству и содержанию территорий г. Дзержинска» (с изменениями) и Положением о порядке привлечения и установления размера долевого участия (взноса) физических и юридических лиц в создании и развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры г. Дзержинска, утвержденным решением сессии городского совета от 27.04.2012 № 6/21-9 «Об утверждении Положения о порядке привлечения и установления размера долевого участия (взноса) физических и юридических лиц в создании и развитии инженерно-транспортной и социальной инфраструктуры г. Дзержинска» (с изменениями).

9. Граничный срок рассмотрения поданных документов определяется согласно Закону Украины «Об обращениях граждан».

Секретарь городского совета

Ю.Н.Евсиков