



**МІНІСТЕРСТВО РЕГІОНАЛЬНОГО РОЗВИТКУ,
БУДІВНИЦТВА ТА ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ
(МІНРЕГІОН)**

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601, тел. (044) 278-82-90, 284-05-54, факс 278-83-90
E-mail: minregion@minregion.gov.ua, код ЄДРПОУ 37471928

№ _____ на № _____ від _____

**Народному депутатові України
Березі Ю.М.**

Шановний Юрію Миколайовичу!

На виконання доручення Віце-прем'єр-міністра України — Міністра регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України Зубка Г.Г. від 22.12.2018 № 49627/1/1-18 Мінрегіон розглянув Ваш депутатський запит від 05.12.2018 № 010-108зп, оголошений на засіданні Верховної Ради України 07.12.2018, щодо порядку переведення приміщення з нежитлового фонду в житловий і переведення жилих приміщень у нежилі і повідомляє.

Згідно зі статтею 4 Житлового кодексу УРСР житловий фонд утворюють жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України, нежитлові приміщення в житлових будинках, призначені для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру, не входять до житлового фонду.

Щодо переведення житлових квартир житлового будинку у нежитлові приміщення

Відповідно до статей 6, 8 Житлового кодексу Української РСР (далі — Кодекс) жилі будинки і жилі приміщення призначаються для постійного проживання громадян, а також для використання у встановленому порядку як службових жилих приміщень і гуртожитків. Надання приміщень у жилих будинках для потреб промислового характеру забороняється.

Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається.

Перепланування жилих приміщень для розміщення в них офісів, контор, торгових організацій та для інших цілей непромислового характеру



МІНРЕГІОН

№1/9.3.1/28999-18 від 27.12.2018

1485631



Підписано ЕЦП Негода В.А.
27.12.2018 19:16

чинним законодавством не передбачено.

Переобладнання жилих приміщень для використання їх в інших цілях проводиться тільки в разі визнання їх непридатними для проживання з подальшим переведенням їх у нежилі.

Порядок переведення жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного, громадського, відомчого житлового фонду в нежилі врегульовано статтями 7 і 8 Кодексу та Положенням 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, затвердженим постановою Ради Міністрів УРСР від 26.04.1984 № 189 (далі - Положення).

За змістом положень частини другої статті 7 Кодексу переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі здійснюється за рішенням органів, які виконують функції виконавчих органів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських рад, а саме: актами Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

Згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» (введені в дію з 01.01.2006) офісні приміщення (приміщення громадського призначення) можуть бути розміщені в житлових будинках на першому, другому і цокольному поверхах і повинні мати входи і евакуаційні виходи, ізольовані від житлової частини будинку, та використовуватися за призначенням.

Згідно зі статтею 379 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) житлом фізичної особи є житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придані для постійного проживання в них.

Житло є специфічним об'єктом права власності, тому свобода використання житла його власниками обмежується нормами, спрямованими на схоронність жилих приміщень та непорушення прав інших осіб, зокрема інших мешканців жилого будинку.

Відповідно до частини п'ятої статті 319 ЦК України власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Разом з тим згідно з статтею 13 ЦК України цивільні права особа здійснює в межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства. При здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині.

Відповідно до Правил користування жилими приміщеннями, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572, власники квартир, наймачі та орендарі зобов'язані використовувати приміщення житлових будинків за призначенням, забезпечувати збереження

МІНРЕГІОН

№1/9.3.1/28999-18 від 27.12.2018

1485631



Підписано ЕЦП Негода В.А.
27.12.2018 19:16

жилих і підсобних приміщень квартир та технічного обладнання будинків, дотримуватися правил пожежної безпеки.

Механізм, який може бути розглянутий при опрацюванні можливих шляхів переведення нежитлового будинку (приміщення) до категорії житлового - це повторне прийняття завершеного будівництвом об'єкту в експлуатацію.

Звертаємо Вашу увагу на те, що відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» повноваження щодо ведення обліку житлового фонду та здійснення контролю за його використанням делеговано виконавчим органам сільських, селищних, міських рад.

Окремого порядку (як і можливості в цілому) переведення нежитлових приміщень у житлові безпосередньо (прямо) законодавством не передбачено.

При цьому, відповідно до статей 7-8 Житлового кодексу Української РСР «непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) Ради народних депутатів...

...Переведення жилих будинків і жилих приміщень у нежилі може здійснюватися за рішенням органів, зазначених у частині другій статті 7 цього Кодексу».

Водночас статтею 30 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» до повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад віднесено вирішення питань щодо використання нежилих приміщень, що належать до комунальної власності, а також облік нежилих приміщень на відповідній території незалежно від форм власності, внесення пропозицій їх власникам щодо використання таких приміщень для задоволення потреб територіальної громади.

Відповідно до пункту 3.21 ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» зміна функціонального призначення існуючого нежилого приміщення у жиле виконується шляхом проведення реконструкції.

Правові процедури від проектування і реконструкції до прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів регламентуються Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» та іншими відповідними нормативно-правовими актами.

Реконструкція нежитлових приміщень у жилі здійснюється відповідно до вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та ДБН В.3.2-2-2009 (Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт».

Роботи з реконструкції здійснюються відповідно до Порядку виконання будівельних робіт, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466.

Прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію здійснюється згідно з Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461.

МІНРЕГІОН

№1/9.3.1/28999-18 від 27.12.2018

1485631



Підписано ЕЦП Негода В.А.
27.12.2018 19:16

Після завершення робіт з реконструкції проводиться технічна інвентаризація з метою виготовлення нового технічного паспорта з урахуванням змін відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773.

Крім того, після реконструкції та складання нового технічного паспорта вносяться зміни до реєстру прав власності на нерухоме майно щодо нових показників об'єкта нерухомості відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

Враховуючи вказане, переведення нежитлових будинків у житлові також належить до компетенції виконавчого комітету обласної, міської ради і здійснюється в аналогічному порядку, що й переведення житлових у нежитлові.

Отже для визнання нежитлового приміщення житловим виконавчий комітет органу місцевого самоврядування має створити окрему комісію з метою встановлення відповідності санітарним і технічним вимогам приміщення та визнання його придатним для проживання, після чого прийняти відповідне рішення.

Склад такої комісії, її повноваження та послідовність її дій, а також дій виконавчого комітету є такими ж (аналогічними), як і комісії, що утворюється відповідно до Положення.

З повагою

Перший заступник Міністра

В. НЕГОДА

Токеаренко В.В.
Скарбенчук С.М. 2071857

МІНРЕГІОН

№1/9.3.1/28999-18 від 27.12.2018

1485631



Підписано ЕЦП Негода В.А.
27.12.2018 19:16