

Порядок переведення житлових приміщень у нежитлові

Питання переведення житлового приміщення в нежитлове було і досі залишається досить актуальним і дискусійним, незважаючи на існування нормативно-правової бази, яка врегулює цю сферу. Актуальність цієї проблеми полягає в тому, що існує велика кількість поглядів на можливість використання житлового фонду для реалізації підприємницької діяльності без його переведення в нежитловий.

Проаналізуємо більш детально цю проблему шляхом аналізу чинних нормативно-правових актів, які і допоможуть нам чітко визначити цілі, для яких може використовуватися житловий фонд, порядок переведення житлового приміщення в нежитлове.

Відповідно до листа Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики від 05.01.2001 р. N 5/2-6 перепланування житлових приміщень для створення офісів, контор, торгових організацій і в інших цілях непромислового характеру чинним законодавством не передбачена. Житлові будинки та приміщення чинним законодавством передбачені згідно з нормами Житлового кодексу для постійного проживання громадян.

Використання приміщень у житлових будинках для цілей промислового характеру суворо заборонено. У той же час, перепланування житлових приміщень для використання в інших цілях проводиться в випадки їх непридатності для проживання, з подальшим переведенням їх у нежитлові, що регламентується ст. 8 Житлового кодексу УРСР та Постановою Ради Міністрів УРСР від 26.04.84 № 189 «Про порядок огляду житлових будинків з метою постанови їх відповідності санітарним і технічним вимогам та визнання житлових будинків і житлових приміщень непридатними для проживання».

Проаналізуємо правила переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові в місті Києві. Ці правила чітко регламентовані Порядком, затвердженим Розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 01 жовтня 2002 року № 1825.

Порядок чітко передбачає обидві процедури присвоєння житловим приміщенням статусу нежитлових: виключення житлових приміщень з житлового фонду у випадки їх непридатності для проживання; переведення житлових приміщень, які придатні для проживання, в нежитлові в випадки зміни їх функціонального призначення.

Таким чином, згідно з Порядком зміна функціонального призначення є тим випадком, який Житловий кодекс позначає як «винятковий». У відповідності зі ст.6: ЖК, п.1.3. Порядку функціональне призначення приміщення, згідно з яким передбачається можливість його подальшого використання після зміни його статусу на нежитлове, може бути яким завгодно, окрім такого, що використовується для потреб промислового характеру.

Відповідно до вищевказаного Порядку Київська міська адміністрація передбачає можливість переведення житлових приміщень будь-якої форми власності в нежитлові, якщо вони розміщені в цокольних, підвальних, напівпідвальних, першому, другому поверхах житлових приміщень. До того ж необхідно, щоб вони мали свій окремий вхід та вихід, потрібно також згода власників житлового будинку. Якщо власники такого житлового будинку

створили об'єднання власників як юридична особа згідно з Законом України про об'єднання власників житлового будинку, то необхідна згода такої юридичної особи.

Рішення про переведення придатного для проживання житлового приміщення в нежитлове приймається Київською міською державною адміністрацією, після отримання дозволу у відповідній районній у місті Києві державною адміністрацією на підставі заяви власника житлового приміщення. Крім заяви потрібно також наступний перелік документів:

1. завірені нотаріально копії документів, що підтверджують право власності на житлове приміщення (договір купівлі-продажу, свідоцтво про спадщину тощо з відміткою БТІ);
2. технічний паспорт на житлове приміщення;
3. довідку з БТІ про відсоток фізичного зносу житлового приміщення;
4. довідку з житлово-експлуатаційної організації про те, що ніхто не проживає і не зареєстрований в даному житловому приміщенні;
5. письмова згода власника жилого будинку на подальше його використання (в тому випадки, якщо власником є житлово-експлуатаційна організація, житлово-будівельний кооператив тощо);
6. при необхідності, висновок проектного інституту (НДІпроектреконструкція, "Київпроект" або ін) про технічний стан житлового будинку та про неможливість або недоцільність проведення його капітального ремонту.

На підставі поданих документів районна державна адміністрація доручає створеній міжвідомчої комісії вивчити надані документи, обстежити стан жилого будинку (приміщення) як житлового. За результатами складається відповідний акт, який подається районній адміністрації для подальшого вирішення питання про визнання житлового будинку (приміщення) непридатним для проживання. Після прийняття позитивного рішення, видається розпорядження районної у м. Києві державної адміністрації про визнання жилого будинку (приміщення) непридатним для проживання. Копія такого розпорядження разом з актом міжвідомчої комісії передається власнику житлового будинку (приміщення). Після цього власник житлового будинку (приміщення) звертається в Київську міську державну адміністрацію, подавши той же пакет документів, що і в районну державну адміністрацію, доповнивши його копією розпорядження районної в місті Києві державної адміністрації про визнання жилого будинку (приміщення) непридатним для проживання та актом міжвідомчої комісії про встановлення відповідності будівлі або приміщення санітарним та технічним нормам.

На підставі поданих документів заступник голови Київської міської державної адміністрації дає доручення управлінням КМДА укласти договір із заявником на сплату пайових внесків на розвиток інфраструктури міста, підготувати проект розпорядження Київської міської державної адміністрації про переведення жилого будинку (приміщення) в нежилий фонд. Проект рішення узгоджується з відповідною районною у м. Києві державною адміністрацією.

Якщо заявник бажає перевести в нежитловий фонд житлову будівлю (приміщення), придатне для проживання, як виняток, передбачений ст. 8

Житлового кодексу УРСР, йому слід звертатися безпосередньо в Київську міську державну адміністрацію. При цьому до заяви додаються такі документи:

1. нотаріально завірених копій встановлюють документів про право власності на об'єкт нерухомості;
2. технічний паспорт (поверховий план);
3. довідка житлово-експлуатаційної організації про те, що в будівлі (приміщенні) ніхто не зареєстрований і не проживає.

На підставі поданих документів заступник голови Київської міської державної адміністрації доручає управлінням КМДА укласти договір на сплату пайових внесків на розвиток інфраструктури міста, підготувати проект розпорядження Київської міської державної адміністрації про переведення жилого будинку (приміщення) в нежилый фонд, а відповідної районної у місті Києві державної адміністрації - підготувати лист-погодження з обгрунтуванням доцільності переведення жилого будинку (приміщення) в нежитлове.

Обов'язковою умовою переведення житлового приміщення, житлового будинку в нежитловий фонд є сплата заявником пайового внеску на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста відповідно до рішення Київської ради № 271/431 від 27 лютого 2003 року. Про те, що пайовий внесок сплачено, Головним управлінням економіки та інвестицій Київської міської державної адміністрації видається довідка. Відсутність такої довідки унеможливує прийняття об'єкта в експлуатацію, а також позбавляє зацікавлену особу можливості отримати свідоцтво про право власності на об'єкт нерухомості та зареєструвати право на нього в БТІ.

Багато обласні центри та великі міста мають свій порядок переведення житлового приміщення в нежитлове, незважаючи на це, процедура перекладу також регламентується нормами Житлового кодексу, норми якого є вищими за своєю юридичною силою.

РК передбачає два випадки привласнення житловим приміщенням статусу нежитлових, а саме: виключення з житлового фонду та переведення житлових приміщень у нежитлові. Відповідно до ст.7 ЖК внаслідок проведення періодичних оглядів стану житлових будинків державної та комунальної власності непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переплановуватися для використання в інших цілях або зносяться згідно з рішенням виконавчих органів відповідного обласного або міської рад.

При виявленні непридатного для проживання жилого приміщення в будинках житлово-будівельних кооперативів таке рішення приймається вищим органом управління кооперативу та затверджується виконавчим органом районної, міської, районної у місті ради.

Відповідно до ЖК переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень державної та комунальної власності у нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках (а дане поняття є оціночним) рішення про переведення таких приміщень у нежитлові згаданими вище органами. Переведення жилих будинків житлово-будівельних кооперативів у нежилі не допускається ні за яких обставин.

Згідно зі ст. 26 Закону України про об'єднання власників при необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому чинним законодавством. Цей

Закон абсолютно не оперує таким терміном як «виняткові випадки», він розширює коло таких випадків, позначаючи їх необхідністю.

Говорячи про сам порядок переведення житлових приміщень у нежитлові, необхідно акцентувати увагу на тому, що єдиного механізму реалізації ст. ст. 7, 8 ЖК не існує. Можна зробити логічний висновок, що процедури виключення з житлового фонду та переведення житлових приміщень у нежитлові приймаються відповідними виконавчими органами обласних і міських рад у кожній місцевості окремо.

Автор: Богуш Марина