**Інформація**

**щодо законодавчих актів на переведення житлових приміщень до нежитлового фонду та влаштування вхідних груп**

**Стаття 382 Цивільного Кодексу України** передбачає, що усі власники квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку є співвласниками на праві спільної сумісної власності спільного майна багатоквартирного будинку. Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення…

**Стаття 369 Цивільного Кодексу України встановлено**, що співвласники майна, що є у спільній сумісній власності, володіють і користуються ним спільно, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

**Стаття 1 пункт 6, стаття 5 та 6 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»** встановлюють, що спільне майно багатоквартирного будинку – приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огороджувальні та несуче-огороджувальні конструкції будинку, механічне, електричне, сантехнічне та інше обладнання всередині або за межами будинку, яке обслуговує більше одного житлового або нежитлового приміщення, а також будівлі і споруди, які призначені для задоволення потреб співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди і його прибудинкова територія, спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

**Співвласники мають право:**

1) вільно користуватися спільним майном багатоквартирного будинку з урахуванням умов та обмежень, встановлених законом або рішенням співвласників;

З вищенаведених норм слідує , несучі конструкції багатоквартирного будинку є спільним майном співвласників будинку (власників квартир та нежилих приміщень). А отже, втручання в них має відбуватись з дотриманням режиму використання спільного майна.

**Стаття 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку»**

Співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. Якщо у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку утворено об’єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття відповідних рішень здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність об’єднань співвласників багатоквартирних будинків.

2. До повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про:

- розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним;

- проведення поточного і капітального ремонтів, реконструкції, реставрації, технічного переоснащення спільного майна багатоквартирного будинку та визначення підрядників для виконання таких робіт;

Рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, крім рішень з питань, зазначених у пунктах 2, 3 і 9 частини другої цієї статті, які вважаються прийнятими зборами співвласників, якщо за них проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Рішення зборів співвласників оформляється протоколом, який підписується усіма співвласниками (їх представниками), які взяли участь у зборах, кожен з яких ставить підпис під відповідним варіантом голосування («за», «проти», «утримався»), за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики.

Повідомлення про рішення, прийняте зборами співвласників, не пізніше 10 днів після його прийняття надається в письмовій формі кожному співвласнику під розписку або шляхом поштового відправлення рекомендованим листом на адресу квартири або нежитлового приміщення, що належить співвласнику в цьому багатоквартирному будинку, а також розміщується у загальнодоступному місці при вході до кожного під’їзду.

Рішення зборів співвласників є обов’язковими для всіх співвласників, включаючи тих, які набули право власності на квартиру чи нежитлове приміщення після прийняття рішення.

За рішенням зборів співвласників повноваження щодо прийняття рішень стосовно спільного майна, яким користується лише певна група співвласників (співвласники квартир та нежитлових приміщень, розташованих в одному під’їзді або секції багатоквартирного будинку, тощо), за умови що при цьому не порушуються права інших співвласників, можуть бути передані цій групі співвласників. Тобто законодавством визначена і форма прийняття відповідних рішень щодо спільного майна.

При цьому реально згода співвласників будинку на втручання в несучі конструкції не передбачена а ні законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», а ні постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 р. № 466 «Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт» , які регулюють оформлення права на виконання будівельних робіт.

Рішенням Київської міської ради № 781/1645 від 23 липня 2015 року «Про дерегуляцію і спрощення переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові в м. Києві» було затверджено Положення про порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у місті Києві).

Положення про порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у місті Києві (далі – Положення) визначає механізм реалізації права на переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові.

На переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові без визначення їх функціонального призначення (використання) мають право особи, які є власниками таких об’єктів.

**Житлові приміщення в багатоквартирному житловому будинку, стосовно яких вирішується питання щодо переведення із житлового в нежитловий фонд, повинні відповідати вимогам:**

- бути розташованими у цокольних, на перших та других поверхах (за умови, якщо житлове приміщення (квартира), розташоване безпосередньо над нежитловим, але не вище другого поверху), або розташовані не вище третього поверху для використання під майстерні та студії творчих спілок.

- наявна технічна можливість для облаштування пандусу для маломобільних груп населення та окремого входу і евакуаційного виходу, які ізольовані від житлової частини будинку (або інших приміщень в будинку).

- житловий будинок не повинен бути визнаний аварійним або ветхим.

- житловий будинок не визнаний пам’яткою архітектури.

**Не допускається переведення житлових приміщень, квартир у багатоквартирних житлових будинках у нежитлові з метою розміщення:**

-об’єктів промислового характеру.

-громадських туалетів.

- похоронних бюро, окрім офісів похоронних бюро.

- пунктів приймання склотари.

- спеціалізованих закладів і підприємств, експлуатація яких може призвести до забруднення території та повітря житлової забудови, перевищення допустимих рівнів шуму, вібрації, іонізуючого і неіонізуючого випромінювання.

- пунктів побутового обслуговування населення, в яких застосовуються легкозаймисті і вибухонебезпечні речовини.

- інших об’єктів, заборона на розміщення яких у житловому комплексі, житловому будинку передбачена законодавством.

Дозвіл на переведення житлового приміщення в нежитлове надається Департаментом містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації.

При цьому, необхідний для подання заяви пакет документів не передбачає згоду інших співвласників житлового будинку.

Після отримання дозволу на переведення житлового приміщення в нежитлове (без визначення функціонального призначення) визначається його функціональне призначення (магазин, аптека і т.д).

Відповідно до положень ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», реконструкція – це перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення.

Реконструкція передбачає повне або часткове збереження елементів несучих і огороджувальних конструкцій та призупинення на час виконання робіт експлуатації об’єкту в цілому або його частин.

**Для влаштування окремої вхідної групи в нежитловому приміщенні, необхідно отримати вихідні дані на проектування відповідно до положень ДБН А.2.2-3-2014:**

- містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки;

- технічні умови;

- завдання на проектування.

Далі необхідно отримати вихідні дані на проектування та розробити проектну документацію на будівництво/реконструкцію відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»:

- реєстрація декларації про початок виконання будівельних робіт;

- оформлення нового технічного паспорту;

- надання пакету документів до Департаменту економіки та інвестицій для сплати пайового внеску або звільнення від такої сплати;

- реєстрація декларації про готовність об'єкту до експлуатації;

- реєстрація права власності на уже нежитлове приміщення.

**Згода співвласників будинку не передбачена.**

**Відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», здійснення державного архітектурно-будівельного контролю і нагляду з питань будівництва, містобудування та архітектури, питання:**

- видачі дозволу на виконання будівельних робіт на території м. Києва;

- надання декларацій про готовність приміщень до експлуатації

належить до повноважень Державної архітектурно-будівельної інспекції Міністерства розвитку громад і територій України, її територіальних органів.

Держархбудінспекція відповідно до покладених на неї завдань:

- приймає в установленому порядку в експлуатацію закінчені будівництвом об’єкти (видає відповідні сертифікати, реєструє декларації про готовність об’єкта до експлуатації та повертає такі декларації);

- реєструє повідомлення та декларації про початок виконання підготовчих робіт, повідомлення та декларації про початок виконання будівельних робіт та у визначених законодавством випадках повертає такі декларації;

- у визначених законодавством випадках видає дозволи на виконання будівельних робіт, відмовляє у видачі таких дозволів, анулює дозволи на виконання будівельних робіт;

- здійснює державний контроль за дотриманням: вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, проектної документації, будівельних норм, державних стандартів і правил, технічних умов, інших нормативних документів під час провадження містобудівної діяльності; ліцензійних умов на провадження господарської діяльності;

- виконує інші завдання.

Згідно з чинним законодавством у містобудівній діяльності (Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» (із змінами) та в результаті впровадження спрощеної дозвільно-погоджувальної системи в будівництві, районні в місті Києві державні адміністрації та КП «Керуюча компанія», не наділено повноваженнями у вирішенні питань в галузі будівництва, надання дозволів на виконання будівельних робіт на тому чи іншому об’єкті нерухомого майна.

**Статтею 24 Житлового кодексу УРСР** визначено, що житлово-експлуатаційні організації забезпечують схоронність житлового фонду і належне його використання, високий рівень обслуговування громадян, а також контролюють додержання громадянами правил користування жилими приміщеннями, утримання житлового фонду і прибудинкової території.

Відповідно до підпункту 1.1.3 Правил благоустрою міста Києва, затверджених рішенням Київської міської ради від 25 грудня 2008 року № 1051/1051, останні містять загальнообов’язкові на території міста норми, за порушення яких передбачена відповідальність згідно з Кодексом України про адміністративні правопорушення.

Нормою, що закріплена в абзаці другому пункту 3.3. Правил благоустрою міста Києва Головному управлінню контролю за благоустроєм м. Києва (нині – Департамент міського благоустрою) надано повноваження вносити приписи власникам щодо приведення їх об’єктів та елементів благоустрою у відповідний стан.

**Рішенням Київської міської ради від 27.11.2003 № 220/1094:**

- районним у місті Києві державним адміністраціям та Головному управлінню містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) було доручено провести протягом 2004 – 2006 років паспортизацію фасадів усіх будинків міста Києва із відповідним відображенням у містобудівному кадастрі;

- головному фінансовому управлінню виконавчого органу міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Головному управлінню містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) визначити джерело фінансування паспортизації фасадів.

Оскільки виконання вищезазначених робіт не було профінансовано, паспортизація фасадів не проводилася.

Відповідно до Правил благоустрою міста Києва розділ (XV. Порядок оформлення контрольної картки на тимчасове порушення благоустрою, її зупинення, продовження і закриття):

- Порядок отримання контрольних карток на тимчасове порушення благоустрою

- Підставою на порушення існуючого благоустрою та його відновлення у місті Києві є контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою. Контрольна картка на тимчасове порушення благоустрою та його відновлення на період виконання земляних і монтажних робіт, пов'язаних з прокладанням, перекладанням, ремонтом, у тому числі ліквідації аварій інженерних мереж і споруд, будівництвом і ремонтом будинків, транспортних магістралей, доріг, площ, інженерних вишукувань, благоустроєм та озелененням територій, надається на підставі письмового звернення замовника (забудовника), в якому повинні бути вказані адреса, назва та характеристика виконуваних робіт. До листа додається заявка встановленої форми (інформація про виконавця робіт і замовника).

- Департамент міського благоустрою та збереження природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) є органом, який здійснює видачу контрольних карток на тимчасове порушення благоустрою при виконанні земельних, будівельних та інших робіт та капітальних ремонтів на території м. Києва без будь-яких погоджень та затверджень Київським міським головою та іншими посадовими особами виконавчого органу Київради.

**Нове будівництво:**

- документ на право землекористування;

- дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві;

- будгенплан, погоджений в установленому порядку;

- генплан благоустрою;

- чинний договір про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, виданий Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

**Реконструкція та капітальний ремонт будівель і споруд:**

- документ на право власності або оренди будинку, споруди;

- розпорядження виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) про дозвіл на проведення робіт з:

капітального ремонту;

реконструкції;

надбудови аттикових та мансардних поверхів;

- документ на право землекористування;

- дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві;

- будгенплан, погоджений в установленому порядку;

- чинний договір про сплату пайової участі у створенні соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури м. Києва, виданий Головним управлінням економіки та інвестицій виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

15.3.3. Ремонт фасадів будівель і споруд:

- паспорт опорядження фасадів;

- затверджений проект (при необхідності).

**Резюмуючи вищенаведене:**

- дозвіл на переведення житлового приміщення в нежитлове надається Департаментом містобудування та архітектури Київської міської державної адміністрації відповідно до вимог, передбачених Положення про порядок переведення житлових приміщень (житлових будинків) у нежитлові у місті Києві, затверджених рішенням Київської міської ради № 781/1645 від 23 липня 2015 року «Про дерегуляцію і спрощення переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові в м. Києві»;

- при оформленні документів на переведення квартири до нежитлового фонду, однією з вимог є влаштування окремого входу до приміщення, при цьому згода співвласників будинку та внесення відповідних змін до паспорту фасаду будинку не передбачається;

- дозвіл на проведення реконструкції видається Державної архітектурно-будівельної інспекції Міністерства розвитку громад і територій України, її територіальних органів до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- при оформленні повідомлення та декларації на проведення робіт з реконструкції згода балансоутримувача/співвласників будинку та дозвіл/погодження на зміни паспорту фасаду будинку не вимагаються.

Отже, при наявності вищезгаданих документів відсутні підстави щодо заборони проведення робіт.

Натомість:

- відповідно до Закону України «Про здійснення права власності в багатоквартирному будинку» всі власники квартир є співвласниками будинку в цілому (капітальні конструкції/фасад/ горище/допоміжні приміщення тощо) і несуть відповідальність за їх утримання. Тому в разі здійснення втручання в капітальні конструкції будинку без згоди його співвласників, шкода наноситься саме співвласникам будинку.

Таким чином спостерігається дисонанс в чинному законодавстві (Закон України про право здійснення права власності в багатоквартирному будинку» та Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»), зокрема в частині, що стосується порушення прав співвласників будинків при оформленні дозволів на проведення робіт в окремому приміщенні, зокрема влаштування вхідних груп.

Шляхи вирішення: для врегулювання порушеного питання доцільно вернутися до Мінрегіону з пропозицією внесення відповідних змін до законодавчих актів.

Зазначаємо, що:

- згідно зі статтями 43 та 44 Господарського кодексу України (далі – Кодекс) суб’єкт господарювання здійснює вибір виду господарської діяльності самостійно, на свій власний розсуд та власний комерційний ризик. Частиною п’ятою статті 19 Кодексу забороняється втручання та перешкоджання господарської діяльності суб’єктів господарювання з боку органів державної влади, їх посадових осіб;

- статтею 36 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» місцеві державні адміністрації не мають права втручатися у господарську діяльність підприємств, установ і організацій та здійснювати функцію управління майном підприємств, що не належать до сфери їх управління.

Печерська райдержадміністрація та КП «Керуюча компанія», як обслуговуюча організація, не наділені повноваженнями на здійснення державного архітектурно-будівельного контролю, у тому числі звернення до судових органів, з приводу таких правовідносин.

- якщо співвласники будинку (ОСББ – як юридична особа) вважають, що своїми діями або бездіяльністю один із співвласників будинку наносить їх моральні чи матеріальні збитки, за захистом своїх порушених прав, згідно зі статтею 4 Цивільно-процесуального кодексу України «Право на звернення до суду за судовим захистом», вони мають право в судовому порядку самостійно (як співвласники будинку, яким нанесено шкоду) відстоювати свої інтереси.

Згідно із ст. 25 Закону України «Про основи містобудування» передбачена відповідальність за порушення містобудівного законодавства. Особи, винні у виконанні будівельних чи реставраційних робіт без дозволу та затвердженого у встановленому порядку проекту або з відхиленням від нього несуть відповідальність, передбачену законом.

Відповідно до ст. 100 ЖК УРСР наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування жилого або підсобного приміщення, зобов'язаний за свій рахунок привести приміщення у попередній стан.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

Згідно положень ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» основними складовими вихідних даних є:

1) містобудівні умови та обмеження;

2) технічні умови;

3) завдання на проектування. Фізична або юридична особа, яка подала виконавчому органові сільської, селищної, міської ради або у разі розміщення земельної ділянки за межами населених пунктів – районній державній адміністрації заяву про намір щодо забудови земельної ділянки, що перебуває у власності або користуванні такої особи, повинна одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва.

Відповідно до п. 1 ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;

2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31цього Закону, її експертизи;

3) затвердження проектної документації;

4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Згідно ч. 1 ст. 31 вказаного Закону проектна документація на будівництво об'єктів розробляється у порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, з урахуванням вимог містобудівної документації та вихідних даних і дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил та затверджується замовником.

Порядок надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затверджений Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 07.07.2011 N 109 від 07.07.2011 №109, визначає процедуру надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст.