



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

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36

e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

28.11.2017

№ 8/9-3609-17

на № _____

від _____

Бовикін С.

foi+request-27479-8f5246ad@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваше звернення з окремих питань проведення реконструкції багатоквартирного будинку і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 1 Закону «Про доступ до публічної інформації», публічна інформація – це відображена та задокументована будь-якими засобами та на будь-яких носіях інформація, яка була отримана або створена в процесі виконання суб'єктами владних повноважень своїх обов'язків, передбачених чинним законодавством або яка знаходиться у володінні суб'єктів владних повноважень, інших розпорядників публічної інформації, визначених цим законом. У частині другій цієї статті зазначено, що публічна інформація є відкритою, крім випадків, встановлених законом. Іншими словами особа може запитувати будь-яку інформацію, яка є в розпорядженні органів державної влади та місцевого самоврядування, і яка не віднесена до інформації з обмеженим доступом.

Запит на інформацію – це прохання особи до розпорядника інформації, надати публічну інформацію, що знаходиться у його володінні.

Питання ж, порушені Вами, потребують опрацювання норм чинного законодавства і надання їх відповідного роз'яснення.

У зв'язку з цим, Ваше звернення розглядається відповідно до Закону України «Про звернення громадян», зокрема у передбачені ним строки.

По суті питання повідомляємо таке.

На Ваші попередні з порушеного питання звернення надано вичерпні відповіді листами від 06.11.2017 № 8/9-3309 та від 23.11.2017 №8/9-3558-17, копії яких додаються.

У додаток до вказаних листів зазначаємо, що механізм набуття права на виконання будівельних робіт визначає Порядок виконання підготовчих і будівельних робіт, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466.

Відповідно до пункту 28 цього Порядку, замовник (його уповноважена особа) подає особисто або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення чи через електронну систему здійснення декларативних та дозвільних процедур у будівництві до відповідного органу державного архітектурно-будівельного контролю заяву про отримання дозволу за формою, наведеною у додатку 10 до цього Порядку.

Абзацом шостим вказаного пункту встановлено, що до вказаної заяви,

замовником подається копія документа, що посвідчує право власності на будинок чи споруду, або згода його власника, засвідчена у встановленому законодавством порядку, на проведення будівельних робіт у разі здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту чи технічного переоснащення.

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 №417-VIII (далі - Закон). Закон також регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

Статтею 1 Закону надано визначення терміни:

багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири;

спільне майно багатоквартирного будинку - приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні 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;

допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення);

співвласник багатоквартирного будинку (далі - співвласник) - власник квартири або нежитлового приміщення у багатоквартирному будинку.

Частиною другою статті 4 Закону встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Власниками квартир та нежитлових приміщень у багатоквартирному будинку можуть бути фізичні та юридичні особи, територіальні громади, держава.

Частиною першою статті 5 Закону визначено, що спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників.

Законом не передбачено необхідності оформлення співвласниками правовстановлюючого документу на багатоквартирний будинок та/або спільне майно багатоквартирного будинку.

Крім того, до набрання чинності Законом (01 липня 2015 року) питання визначення допоміжних приміщень та їх належність на праві спільної власності власникам квартир було врегульовано положеннями Цивільного кодексу України (стаття 382), Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (стаття 10) та рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004р. №4-рп/2004 про офіційне тлумачення положень пункту 2 статті 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» (справа про права співвласників на допоміжні приміщення багатоквартирних будинків).

При цьому, згідно з вказаним рішенням Конституційного Суду України підтвердження права власності на допоміжні приміщення не потребує здійснення додаткових дій.

Згідно зі статтею 9 Закону управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками.

За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції - об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку)

Управління багатоквартирним будинком - вчинення співвласниками багатоквартирного будинку дій щодо реалізації прав та виконання обов'язків співвласників, пов'язаних з володінням, користуванням і розпорядженням спільним майном багатоквартирного будинку (стаття 1 Закону).

Порядок прийняття співвласниками рішень щодо управління багатоквартирним будинком визначено статтею 10 Закону.

Частиною першою цієї статті передбачено, що співвласники приймають рішення щодо управління багатоквартирним будинком на зборах у порядку, передбаченому цією статтею.

Згідно з частиною другою цієї статті до повноважень зборів співвласників належить прийняття рішень з усіх питань управління багатоквартирним будинком, у тому числі про 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. Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить 50 відсотків або більше загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, рішення вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосувало більш як 75 відсотків загальної кількості співвласників (частина шоста статті 10 Закону).

Частиною сьомою цієї статті встановлено, що 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.

Враховуючи вищевикладене, необхідним документом для отримання дозволу на виконання будівельних робіт з реконструкції (капітального ремонту) багатоквартирного будинку є копія відповідного рішення зборів співвласників, прийнятого та оформленого у порядку, встановленому статтею 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Додаток: на 5 арк.

Заступник директора Департаменту

 В.В. Токаренко



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

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики

вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: KozlichukOV@minregion.gov.ua

06.11.2017

№ 8/9 - 3309-17

на № _____

від _____

Бовикіну С.

foi+request-26325-ebc0161c@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства розглянув Ваш електронний запит на публічну інформацію від 30.10.2017 щодо порушення несучих конструкцій у багатоповерхових житлових будинках і в межах повноважень повідомляє.

Вимогами державних будівельних норм ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» допускається при проектуванні реконструкції житлових будинків часткове розбирання несучих та огорожувальних конструкцій та виконання нових прорізів у несучих конструкціях (фундаментах, стінах, перекриттях).

Разом з тим, відповідно до розділу 9 зазначених норм «Вимоги до конструктивних рішень» при проектуванні реконструкції житлових будинків повинні бути враховані результати інженерно-геологічних вишукувань і обстежень технічного стану конструкцій.

Можливість реконструкції будинку з розбиранням існуючих або влаштуванням нових перекриттів, стін і перегородок, з виконанням нових прорізів у несучих конструкціях повинна бути підтверджена розрахунком за несучою здатністю, стійкістю, тріщиностійкістю і деформативністю усіх несучих конструкцій і будинку в цілому.

Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за № 927/11207, до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів, улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Перепланування жилих будинків, жилих і нежилых у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, не допускається.

Перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі, не допускається.

Згідно зі статтею 42 Земельного кодексу України порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Отже, для прибудови балкону до квартири на першому поверсі необхідно:

- укласти або договір оренди з органами місцевого самоврядування (якщо будинок перебуває у комунальній власності), або колективну угоду зі співвласниками багатоквартирного будинку на використання земельної ділянки;
- отримати погодження від співвласників будинку;
- виготовити проектну документацію на прибудову відповідно до вимог ДБН В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», ДБН В.3.2-2-2009 «Житлові будинки. Реконструкція та капітальний ремонт» та ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво об'єктів», яка має бути погоджена із заінтересованими службами;
- виконати роботи з прибудови відповідно до вимог Порядку виконання будівельних робіт, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466.

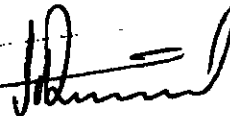
Прийняття об'єктів будівництва в експлуатацію здійснюється згідно з Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461.

Після прийняття прибудови в експлуатацію необхідно внести зміни до технічного паспорту на квартиру відповідно до вимог 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 у Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за № 582/5773.

Іншого чинним законодавством не передбачено.

Додатково повідомляємо, що здійснення державного контролю та нагляду за дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил у сфері будівництва, відповідно до Положення про Державну архітектурно-будівельну інспекцію України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 липня 2014 р. № 294, належить до повноважень Держархбудінспекції та її територіальних органів.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко

Зиря Андрій Федорович,
(044) 207-18-58

Персональні дані, вказані Вами у зверненні (запиті), захищаються та обробляються Мінрегіоном відповідно до Закону України «Про захист персональних даних» з метою розгляду Вашого звернення (запиту) згідно із законодавством



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

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601: (044) 207-18-56, 207-18-24, факс (044) 207-18-36
e-mail: KozichukOV@minregion.gov.ua

23.11.2017 № 8/9-3558-17 на № _____ від _____

Бовикін С.

foi+request-28273-2914909a@dostup.pravda.com.ua

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України розглянув Ваш запит про отримання інформації щодо переобладнання житлових приміщень у багатоквартирному будинку в нежитлові і в межах компетенції повідомляє.

Відповідно до статті 150 Житлового кодексу УРСР (діє далі – Кодекс) громадяни, які мають у приватній власності, зокрема, квартиру, користуються для власного проживання і проживання членів їх сімей та мають право розпоряджатися цією власністю на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, робити предметом застави, укладати інші не заборонені законом угоди.

Статтею 319 Цивільного кодексу України (ЦКУ) визначено, що власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Власник квартири може на свій розсуд здійснювати ремонт і зміни у квартирі, наданій йому для використання як єдиного цілого, - за умови, що ці зміни не призведуть до порушень прав власників інших квартир у багатоквартирному житловому будинку та не порушать санітарно-технічних вимог і правил експлуатації будинку (стаття 383 ЦКУ).

Переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається. У виняткових випадках переведення жилих будинків і жилих приміщень (непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення) у нежилі, а також виключення з житлового фонду жилих будинків і жилих приміщень може здійснюватися за рішенням виконавчого комітету місцевої ради народних депутатів (стаття 7, 8 Житлового кодексу України).

Звертаємо увагу, що згідно з ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення» адміністративні приміщення, а також приміщення магазинів роздрібної торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування, відділень зв'язку загальною площею не більше 700 м², банків, магазинів і кіосків з продажу преси, поліклінік, жіночих консультацій, рентгено-стоматологічних кабінетів (в разі забезпечення вимог НРБУ); роздавальних пунктів молочних кухонь, юридичних консультацій і

нотаріальних контор, загсів, філій бібліотек, виставкових залів, тощо дозволяється розміщувати виключно у першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків.

Не допускається розміщення у житлових будинках:

а) підприємств громадського харчування з кількістю місць більше 50 (крім гуртожитку) і домових кухонь продуктивністю більше 500 обідів на день;

б) пунктів приймання склотари, а також магазинів сумарною торговельною площею більше 1000 м²;

в) 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, в тому числі казино та залів ігрових автоматів;

г) спеціалізованих магазинів будівельних, мастильних та інших товарів, експлуатація яких може призвести до забруднення території і повітря житлової забудови, магазинів з продажу вибухо-пожежонебезпечних речовин і матеріалів, спеціалізованих рибних та овочевих магазинів;

д) підприємств побутового обслуговування, у яких застосовуються легкозаймисті речовини (за винятком перукарень, майстерень з ремонту годинників розрахунковою площею до 300 м²);

е) майстерень ремонту побутових машин і приладів, ремонту взуття розрахунковою площею понад 100 м²;

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

з) автоматичних телефонних станцій, призначених для телефонізації житлових будинків загальною площею більше 100 м²;

й) громадських вбиралень;

к) похоронних бюро.

Приміщення громадського призначення повинні мати входи та евакуаційні виходи, ізольовані від житлової частини будинку.

Враховуючи викладене, переведення житлового приміщення у нежитлове без перебудови та перепланування неможливе.

Відповідно до Правил користування приміщеннями житлових будинків та гуртожитків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572, власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків мають право на переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, балконів і лоджій за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, гуртожитку, з дозволу власника будинку (квартири), власника гуртожитку (житлового приміщення у гуртожитку) та органу місцевого самоврядування, що видається в установленому порядку.

Умови перепланування та переобладнання квартир регулюються також Правилами утримання житлових будинків та прибудинкових територій, затвердженими наказом Держжитлокомунгоспу від 17.05.2005 р. № 76, згідно з якими до елементів перепланування жилих приміщень належать: перенесення і розбирання перегородок, перенесення і влаштування дверних прорізів,

улаштування і переустаткування тамбурів, прибудова балконів на рівні перших поверхів багатоповерхових будинків.

Не допускається переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного захисту, а також перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що погіршує умови експлуатації і проживання всіх або окремих громадян у будинку або квартирі.

Також звертаємо увагу, що Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII) встановлено, що власники квартир та нежитлових приміщень є співвласниками спільного майна багатоквартирного будинку. Спільне майно багатоквартирного будинку є спільною сумісною власністю співвласників (стаття 4 Закону № 417-VIII). Спільним майном багатоквартирного будинку є приміщення загального користування (у тому числі допоміжні), несучі, огорожувальні та несуче-огорожувальні 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 усіх співвласників багатоквартирного будинку та розташовані на прибудинковій території, а також права на земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у разі державної реєстрації таких прав.

Рішення щодо розпорядження спільним майном багатоквартирного будинку, встановлення, зміну та скасування обмежень щодо користування ним приймається на загальних зборах співвласників (пункт 2 статті 10 Закону № 417-VIII).

Враховуючи викладене, отримання згоди співвласників багатоквартирного будинку при переведенні квартири у нежитловий фонд є обов'язковим.

Заступник директора Департаменту



В.В. Токаренко