



**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

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 м;

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 багатопверхових будинків.

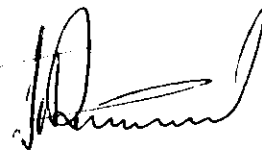
Не допускається переобладнання і перепланування жилих будинків, жилих і нежилих у жилих будинках приміщень, що призводять до порушення тривкості або руйнації несучих конструкцій будинку, погіршення цілісності і зовнішнього вигляду фасадів, порушення вимог протипожежної безпеки та засобів протипожежного 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