



**МІНІСТЕРСТВО  
РОЗВИТКУ ГРОМАД ТА ТЕРИТОРІЙ УКРАЇНИ  
(МІНРЕГІОН)**

**Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики**  
вул. Велика Житомирська, 9, м. Київ, 01601; (044) 207-18-24, 207-18-74, факс (044) 207-18-36  
e-mail: KoziichukOV@minregion.gov.ua

№ \_\_\_\_\_ на № \_\_\_\_\_ від \_\_\_\_\_

**Юрію Брикайлу**

**Шановний пане Юрію!**

Департамент систем життєзабезпечення та житлової політики Міністерства розвитку громад та територій розглянув Ваше звернення від 23.10.2019 щодо надання роз'яснення стосовно переведення квартири у житловому будинку у нежиле приміщення і в межах своїх повноважень повідомляє.

Відповідно до 5.37 ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення» у цокольному, першому, другому, третьому і вище поверхах житлових будинків допускається розміщувати вбудовані і вбудовано-прибудовані приміщення громадського призначення, за винятком об'єктів, які негативно впливають на людину (ДСанПіН 239, ДСН 3.3.6.037, ДСН 3.3.6.039, ДГН 6.6.1.-6.5.001).

При новому будівництві допускається розташування вбудованих і вбудовано-прибудованих приміщень громадського призначення вище третього поверху за умови виділення їх в окремий протипожежний відсік.

Додатково інформуємо, що відповідно до статті 150 Житлового кодексу УРСР (далі - ЖК) громадяни, які мають у приватній власності житловий будинок (частину будинку), квартиру, користуються ними 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.



МІНРЕГІОН  
№8/9.3.1/4754-19 від 18.11.2019

1599089



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
18.11.2019 13:29

Єдиним обмеженням згідно з вимогами статті 10 ЖК є те, що житлові будинки та житлові приміщення не можуть використовуватися громадянами на шкоду інтересам суспільства. Тобто власники житлових приміщень і житлових будинків мають право розпоряджатися своєю власністю на власний розсуд, враховуючи при цьому, щоб таким використанням не було завдано шкоди суспільству, а саме: були гарантовані нормальні, зокрема екологічні, умови для проживання громадян.

Відповідно до статті 319 Цивільного кодексу України (далі - ЦК) власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

У статті 383 ЦК визначено, що власник квартири має право використовувати помешкання для власного проживання, проживання членів своєї сім'ї, інших осіб і не має права використовувати його для промислового виробництва.

Водночас слід зауважити, що змінити функціональне призначення жилого приміщення на нежиле можливо лише у разі проведення його реконструкції.

Реконструкція жилого приміщення здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», ДБН В.2.2-15:2019 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення», проектної документації, виготовленої відповідно до вимог ДБН А.2.2-3-2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво об'єктів» та погодженої з усіма зацікавленими службами міста, а також з **співвласниками будинку**.

Виконання робіт з реконструкції проводиться відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 466 «Деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт».

Введення об'єкта реконструкції в експлуатацію здійснюється відповідно до Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461.

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 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 липня 2018 року № 186), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 20 грудня 2018 р. за № 1442/32894, який підтверджує факт проведення робіт з реконструкції.

Крім того, власник після складання нового технічного паспорта

МІНРЕГІОН

№8/9.3.1/4754-19 від 18.11.2019

1599089



Підписано ЕЦП  
Залевська Галина Миколаївна  
18.11.2019 13:29

зобов'язаний внести зміни до реєстру прав власності на нерухоме майно щодо нових показників об'єкту нерухомості відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції Закону України від 26 листопада 2015 року № 834-VIII) та Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

З повагою  
Директор Департаменту

**Г. ЗАЛЄВСЬКА**

Заря Андрій  
Тел. 207-1-858

---

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

МІНРЕГІОН  
№8/9.3.1/4754-19 від 18.11.2019

1599089



Підписано ЕЦП  
Залєвська Галина Миколаївна  
18.11.2019 13:29