

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та
житлово-комунального господарства України
«Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення
управителя багатоквартирного будинку»

I. Визначення проблеми

Особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку визначає Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі - Закон), який регулює правові, організаційні та економічні відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.

На сьогодні Закон є важливим кроком у реформуванні житлово-комунального господарства, що передбачає створення конкурентного середовища на ринку послуг з утримання житлового фонду, формування нової системи управління житловим фондом, запровадження ефективного власника житла. Законом визначено альтернативні методи управління спільним майном в багатоквартирному будинку.

Так, згідно з новелами Закону управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками, за рішенням яких усі функції з управління багатоквартирним будинком або їх частина можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (далі - ОСББ).

У разі якщо протягом одного року з дати набрання чинності Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому Мінрегіоном.

За інформацією, наданою обласними та Київською міською державними адміністраціями, станом на 01.04.2016 в Україні загальна кількість багатоквартирних будинків складає 74 900 одиниць.

Також функціонує 15 887 ОСББ, що складає 11,7 % від загальної кількості багатоквартирних будинків.

Крім того, функціонують 555 приватних підприємств, 54 Дирекції єдиного замовника, 5 782 житлово-будівельних кооперативів.*

Інформація без урахування житлово-експлуатаційних організацій АР Крим та м. Севастополя. Інформація по Донецькій і Луганській областях відображає дані тільки по території, підконтрольній Україні.

Оскільки інформація про кількісні показники визначення співвласниками форм управління багатоквартирними будинками на сьогодні відсутня, припустимо, що співвласники 10 % будинків від їх загальної кількості вже визначилися із формою управління. Виходить, що приблизно 70 % багатоквартирних будинків від загальної кількості будинків потребуватимуть призначення управителя на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради.

Таким чином, основною проблемою вбачається відсутність приблизно у 52 430 будинків управителів та відповідного порядку щодо їх призначення.

З метою вирішення проблеми Мінрегіоном підготовлено наказ «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку» (далі – проект акта).

Разом з тим, за Законом управителем багатоквартирного будинку може бути фізична особа-підприємець або юридична особа – суб'єкт підприємницької діяльності, яка за договором із співвласниками забезпечує належне утримання та ремонт спільного майна багатоквартирного будинку і прибудинкової території та належні умови проживання і задоволення господарсько-побутових потреб.

На законодавчому рівні Законом запроваджено ринок управителів, на яких будуть покладені надзвичайно відповідальні обов'язки з управління житловим фондом, поміж яких чільне місце займуть вузькопрофільні й спеціалізовані обов'язки у сфері житлово-комунального господарства.

Але на сьогодні в Україні майже відсутні управителі з відповідною кваліфікацією. Оскільки незнання та недотримання правил експлуатації та утримання багатоквартирних будинків напряму пов'язане із безпекою перебування у них людей, підхід до вибору управителя виконавчим органом місцевої ради має бути виваженим.

Водночас питання власності та управління нею зачіпає інтереси всіх верств суспільства, основними групами (підгрупи), на які проблема справляє вплив є:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	так	—
Держава	так	—
Суб'єкти господарювання,	так	—
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	так	—

Крім того, пунктом 4 статті 13 «Прикінцеві та перехідні положення» Закону встановлено, що до визначення співвласниками багатоквартирного будинку, в якому не створено ОСББ, форми управління багатоквартирним будинком, але не більше одного року із дня набрання чинності цим Законом, послуги з утримання такого будинку надає суб'єкт господарювання, визначений виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку до набрання чинності цим Законом.

Зважаючи на встановлений Законом строк визначена проблема потребує законодавчого врегулювання.

При цьому Мінрегіон наголошує, що Закон не обмежує права співвласників багатоквартирного будинку в подальшому визначитися з формою управління ним. Також, у разі якщо послуги чи їх якість, не будуть задовольняти потреб співвласників, вони в будь-який час у порядку встановленому Законом можуть самостійно його змінити.

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки, мова йде про забезпечення належного утримання багатоквартирних будинків, комфортне проживання мешканців, а існуючі ринкові механізми та регуляторні акти не відповідають концепції Закону.

II. Цілі державного регулювання

Проект акта спрямований на розв'язання проблеми, визначеної у попередньому розділі аналізу регуляторного впливу. Прийняття проекту акта забезпечить скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не забезпечує досягнення цілі; залишає невпорядкованими відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
Прийняття проекту акта	Забезпечить скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління; повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми; встановлює зрозуміле загальне регулювання; зникає неврегульованість проблеми у чинному законодавстві.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні.	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не забезпечує досягнення поставленої мети.
Прийняття проекту акта	Скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління.	Для підготовки і проведення конкурсу конкурсній комісії необхідно: 1) опублікувати в засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу - від 5 грн./см ² сторінки видання та в залежності від кількості знаків;

		<p>2) підготувати конкурсну документацію - від 0.15 грн. сторінка аркушу паперу;</p> <p>3) надіслати поштою учасникам конкурсу конкурсну документацію – від 2 грн. за конверт з маркою до 12 грн. в залежності від ваги конверту;</p> <p>4) надрукувати витяги із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань - від 0.15 грн. сторінка аркушу паперу;</p> <p>5) оформити протоколами рішення конкурсної комісії - від 0.15 грн. сторінка аркушу паперу;</p> <p>6) оформити договори про надання послуги з управління багатоквартирним будинком - від 0.15 грн. сторінка аркушу паперу.</p> <p>Оплата праці членів конкурсної комісії буде здійснюватися згідно штатного розпису виконавчого органу місцевої ради. Витрати можуть бути частково покриті за рахунок внесеної учасниками конкурсу плати за участь у конкурсі.</p>
--	--	--

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні.	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства України
Прийняття проекту акта	Належне управління та утримання багатоквартирного будинку.	Оплата вартості послуги з управління багатоквартирним будинком за ціною, яка включатиме: витрати на утримання і проведення ремонту спільного майна у багатоквартирному будинку та його прибудинкової території, винагороду управителю з розрахунку на 1 м ² загальної площі та винагороду управителя. Зазначена ціна послуги буде визначена за результатами конкурсу.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	734,4	367,2	122,4	-	1224
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків	60	30	10	-	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Відсутні.	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства України.
Прийняття проекту акта	Можливість взяття участі у конкурсі з призначення управителя багатоквартирного будинку, що передбачає оцінювання за критеріями оцінки конкурсних пропозицій вибір найкращих конкурсних пропозицій.	<p>Для взяття участі у конкурсі учаснику необхідно:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) внести на рахунок організатора 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (85 грн.) за кожний об'єкт конкурсу, у разі встановлення організатором конкурсу плати за участь у конкурсі – від 30 хв./4.50 грн.; 2) подати заяву про участь у конкурсі організатору конкурсу – від 30 хв./4.50 грн.; 3) підготувати конкурсну пропозицію: <ul style="list-style-type: none"> - розрахунок ціни та складання переліку складових послуги - від 4 год./36 грн.; - інформацію щодо рівня матеріально-технічної бази - від 30 хв./4.50 грн.; - інформацію щодо наявності персоналу, що відповідає кваліфікаційним вимогам - від 30 хв./4.50 грн.; - інформацію щодо фінансової спроможності учасника - від 1 год./9 грн.; - інформацію щодо наявності досвіду роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства - від 30 хв./4.50 грн.; - складання реєстру документів конкурсної пропозиції, нумерування, прошивання, підпис та скріплення печаткою (за наявності) - від 1 год./9 грн.; 4) подати конкурсну пропозицію - від 30 хв./4.50 грн. <p>При цьому, сторінка аркушу паперу, що використовуватиметься для підготовки конкурсної документації, коштуватиме від 0.15 грн.</p> <p>Витрати часу суб'єктів господарювання прогнозуються на рівні від 9 год.</p> <p>Витрати коштів суб'єктів господарювання прогнозуються на рівні: за участь у конкурсі - 85 грн.</p> <p>Розрахунки зроблені виходячи з мінімальної заробітної плати та почасової оплати на 2016 рік відповідно до Закону України «Про Державний</p>

		<p>бюджет України на 2016 рік».</p> <p>Оплата праці працівників за підготовку документів на рівні – від 81 грн.</p> <p>Разом витрати одного учасника конкурсу складатимуть від 166 грн. за кожний об'єкт конкурсу.</p> <p>Строк, протягом якого необхідно підготувати учаснику конкурсну пропозицію, не може бути менший ніж 30 календарних днів з дати опублікування в друкованому засобі масової інформації оголошення про проведення конкурсу.</p> <p>Зважаючи на кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання – 1 224 суб'єкти, та на приблизну кількість будинків - 52 430 од., у яких відсутні управителі, на кожного суб'єкта припадає біля 43 будинків. Припустимо, що прогнозна кількість будинків, що входить в об'єкт конкурсу, складатиме 10 будинків і організатор конкурсу визначить 4 об'єкти конкурсу. В такому разі, прогнозні витратами одного суб'єкта господарювання складатимуть від 664 грн. (166×4).</p> <p>Прогнозні показники витрат суб'єктів господарювання загалом складатимуть 812,736 грн. (1224×166×4).</p>
--	--	---

IV. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	1	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.
Прийняття проекту акта	4	Забезпечить скорочення кількість багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління; повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми; встановлює зрозуміле загальне

		регулювання.
--	--	--------------

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Прийняття проекту акта	У разі прийняття проекту акта вигода заключатиметься: для держави в реалізації Закону та скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління; для громадян в належному управлінні та утриманні багатоквартирного будинку; для суб'єктів господарювання в можливість взяття участі у конкурсі.	У разі прийняття проекту акта: держава в особі органів місцевого самоврядування нестиме витрати на підготовку та проведення конкурсу; громадяни оплачуватимуть вартість послуги з управління багатоквартирним будинком; витрати суб'єкта господарювання на підготовку та подання конкурсної пропозиції на один об'єкт конкурсу складатимуть від 166 грн. Прогнозні показники витрат суб'єктів господарювання загалом складатимуть 812,736 грн. (1224×166×4).	У разі прийняття акта задекларовані цілі будуть досягнуті повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання та зникає нерегульованість проблеми.
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, вигоди для держави, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати: для держави передбачаються в частині утримання житлового фонду більшість квартир якого знаходяться у власності громадян; для громадян передбачаються в	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

		оплаті послуг суб'єктів господарювання, визначених виконавцем послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у багатоквартирному будинку. Для суб'єктів господарювання витрати передбачаються в частині самостійного пошуку споживачів їх послуг.	
--	--	---	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Не забезпечується досягнення цілі щодо скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління.	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні.
Прийняття проекту акта	Забезпечить скорочення кількості багатоквартирних будинків, у яких співвласники не визначилися з формою управління; повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми; встановлює зрозуміле загальне регулювання.	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього акта, щодо запроваджених новел, істотна відмінність регулювання, що пропонується з існуючим регулюванням.

V. Механізми та заходи, які забезпечать розв'язання визначеної проблеми

Проект акта визначає процедуру підготовки та проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку.

Виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташовані багатоквартирні будинки, що є організатором конкурсу, утворює конкурсну комісію та готує конкурсну документацію в якій зокрема серед іншого передбачено критерії оцінки конкурсних пропозицій.

В свою чергу, відповідно до Закону учасником конкурсу може бути фізична особа - підприємець або юридична особа - суб'єкт підприємницької діяльності, яка має намір взяти участь у конкурсі та подала відповідну заявку організатору.

Конкурсна документація надається особисто або надсилається поштою організатором конкурсу його учаснику після надходження від учасника заяви про участь у конкурсі, у якій зазначається спосіб її надання. Також конкурсна комісія розміщує на офіційному веб-сайті місцевої ради та публікує в засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу.

На підставі конкурсної документації учасник конкурсу готує конкурсну пропозицію, що подається конкурсній комісії у запечатаному конверті.

Розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями здійснюється на наступний день після закінчення строку їх подання на засіданні конкурсної комісії у час та в місці, що зазначені в оголошенні про проведення конкурсу.

Оцінювання здійснюється за бальною системою, що визначається організатором конкурсу. Переможцем конкурсу визначається його учасник, що набрав максимальну кількість балів щодо об'єкту конкурсу.

Підписаний протокол засідання конкурсної комісії є підставою для прийняття виконавчим органом місцевої ради рішення про призначення управителя.

Договір про надання послуг по кожному багатоквартирному будинку, що входив в об'єкт конкурсу строком на один рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого органу місцевої ради, за рішенням якого призначається управитель.

Умови договору про надання послуг не повинні відрізнятися від змісту конкурсної пропозиції (у тому числі ціни та переліку складових послуг) переможця.

Інформація про управителя, з яким укладено договір про надання послуг доводиться до відома співвласників багатоквартирного будинку шляхом розміщення на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та в кожному конкретному будинку (на прибудинковій території), зокрема на інформаційних стендах у під'їздах будинків та біля них, відповідного оголошення. Оголошення має містити інформацію про повне найменування (прізвище, ім'я, по батькові) управителя, його контактні телефони, номер та дату укладання договору, ціну та перелік складових послуг.

Додержання вимог регуляторного акта не потребуватиме запровадження державного нагляду та контролю.

Крім того, для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи як забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом оприлюднення його в засобах масової інформації, мережі Інтернет та проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи органами місцевого самоврядування.

VI. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджаються органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи, які повинні проваджувати або виконувати ці вимоги

Законом повноваження щодо визначення управителя багатоквартирного будинку, у якому співвласники не створили ОСББ та не визначилися з формою управління до 1 липня 2016 року, покладено на виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташований будинок. Оскільки членами конкурсної комісії, за виключенням представників профільних громадських об'єднань в сфері житлово-комунального господарства та органів самоорганізації населення, будуть працівники виконавчого органу місцевої ради, оплата їх праці буде здійснюватися згідно штатного розпису відповідного органу.

Державне регулювання не передбачає утворення нового державного органу (або нового структурного підрозділу діючого органу).

Крім того, проектом акта передбачено, що організатор конкурсу може встановити плату за участь у конкурсі, яка не повинна перевищувати 5 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян за кожний об'єкт конкурсу (на сьогодні це 85 грн.).* Плата за участь у конкурсі вноситься одноразово учасниками конкурсу на рахунок його організатора, використовується для покриття витрат, пов'язаних з його підготовкою та проведенням, та учасникам не повертається.

** Згідно з умовами Порядку проведення конкурсу з надання житлово-комунальних послуг, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21.07.2005 № 631, плата за участь у конкурсі, яка може бути встановлена організатором конкурсу, не повинна перевищувати 100 неоподатковуваних мінімумів доходів громадян*

Діяльність конкурсної комісії починається із затвердження її складу та положення про неї. Наступними етапами є затвердження конкурсної документації, розміщення її на офіційному веб-сайті органу місцевого самоврядування та в засобах масової інформації оголошення про проведення конкурсу. Зазначені дії мають поінформувати потенційних бажаючих взяти участь у конкурсі.

Для зменшення кількості документів, які подаються учасником конкурсу, організатор конкурсу самостійно перевіряє відомості, зазначені у заяві учасника, у порядку, встановленому частиною сьомою статті 11 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань».

Витяги з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань організатором конкурсу долучаються до конкурсних пропозицій учасників.*

** Зазначена норма введена до проекту акта з метою уникнення корупційних ризиків*

Облік конкурсних пропозицій ведеться шляхом їх реєстрації конкурсною комісією в окремому журналі за формою встановленою у додатку 3 до проекту акта.

Кінцевий строк подання конкурсних пропозицій не може бути менший ніж 30 календарних днів з дати опублікування в друкованому засобі масової інформації оголошення про проведення конкурсу.

Учасник конкурсу має право відкликати власну конкурсну пропозицію або внести до неї зміни (доповнення) до закінчення строку подання конкурсних пропозицій.

На сьогодні, відсутність інформації по населених пунктах про кількісні показники визначення співвласниками форм управління багатоквартирними будинками, не дає змоги визначити витрати, що будуть понесені організаторами конкурсу на проведення відповідних конкурсів.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Строк дії цього регуляторного акта встановлюється на необмежений термін, оскільки він регулює відносини, які мають пролонгований характер.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

кількість багатоквартирних будинків яким призначено управителів на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради;

кількість багатоквартирних будинків які залишилися без управителів;

розмір надходжень до місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта - прогнозується та напряму залежатиме від кількості об'єктів конкурсу, визначених організаторами конкурсу – виконавчими органами місцевих рад;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта – оскільки питання власності та управління нею зачіпає інтереси всіх верств суспільства акт впливатиме на співвласників багатоквартирних будинків, органи місцевого самоврядування, фізичних осіб - підприємців та юридичних осіб, що подали заявку про участь у конкурсі з надання послуги з управління багатоквартирним будинків;

розмір коштів і час, що витратимуться суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта – середній:

1) кошти – 85 грн. за кожний об'єкт конкурсу, у разі встановлення організатором конкурсу плати за участь у конкурсі, витрати на підготовку конкурсної пропозиції від 91 грн., що разом складатиме 166 грн.;

2) час – на підготовку конкурсної документації від 9 год. та не менше ніж 30 календарних днів за які учасник конкурсу має подати конкурсну пропозицію організатору конкурсу;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень акта – вище середнього.

ІХ. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта

Відносно цього регуляторного акта повинно послідовно здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності. Зокрема:

базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта;

повторне відстеження результативності – через рік з дня набрання ним чинності, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом;

періодичне відстеження результативності – один раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відповідні відстеження будуть проводитись шляхом аналізу статистичних даних, виконавцем яких є Міністерство.

**Заступник Міністра
регіонального розвитку,
будівництва та житлово-
комунального господарства України**

Е.Б. Кругляк