

Аналіз впливу регуляторного акту

проекту рішення Калинівської селищної ради «Про затвердження Порядку надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові».

Цей аналіз регуляторного впливу розроблений відповідно до вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та постанови Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методики проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

I. Визначення проблеми

Дане рішення розроблено з метою встановлення на території Калинівської селищної територіальної громади єдиного функціонального механізму надання дозволу на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР, законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування», «Про житлово – комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про приватизацію державного житлового фонду», «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», ДБН В.2.2-15:2019 «Житлові будинки. Основні положення», ДСТУ-Н Б В.3.2-3, ДСТУ-Н Б В.3.2-4 та інших нормативно-правових актів України та усунення порушень при реконструкції об'єктів, запобігання соціальної напруги у разі вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, погіршення естетичного вигляду забудови та забезпечення належного рівня благоустрою.

Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив:

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва*	+	

Проблема полягає в тому, що діючим законодавством України не визначено єдиного порядку переведення житлових приміщень у нежитлові та навпаки і проведення в них реконструкції з облаштуванням окремого входу. Законодавством чітко не визначені порядок і послідовність дій із здійснення переведення приміщення (квартири) з житлового фонду в нежитловий, перелік необхідних документів, терміни по здійсненню цієї процедури.

Так, стаття 150 Житлового кодексу України передбачає право громадян, які мають у приватній власності квартиру, розпоряджатися нею на свій розсуд: продавати, дарувати, заповідати, здавати в оренду, обмінювати, закладати, укладати інші не заборонені законом угоди.

Ці права передбачені також статтями 319, 320 Цивільного кодексу України, згідно з якими власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд та має право вчиняти щодо нього будь-які дії, зокрема, використовувати його для здійснення підприємницької діяльності, якщо це не суперечить закону.

Конституція України (частина перша ст. 41) також проголошує право власника володіти, користуватися, розпоряджатися своєю власністю.

Статтею 12 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" визначено, що власник приватизованого житла має право розпоряджатися квартирою на власний розсуд.

У пункті 4 Правил користування приміщеннями житлових будинків, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 08.10.1992 № 572 зазначено, що власники, наймачі (орендарі) приміщень житлових будинків мають право на переобладнання і перепланування житлових і підсобних приміщень, за відповідними проектами без обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, з дозволу власника будинку (квартири) та органу місцевого самоврядування, виданого в установленому порядку.

Стаття 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» зазначає, що прийняття низки рішень, у т.ч. і з реконструкції спільного майна багатоквартирного будинку належить до повноважень зборів співвласників багатоквартирного будинку. Рішення з даного питання 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,

Відповідно до державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2005 "Житлові будинки. Основні положення": у першому, другому і цокольному поверхах житлових будинків допускається розміщувати приміщення: адміністративні, магазинів, роздрібною торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування.

Стаття 26 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку", зокрема, передбачає: за необхідності може бути здійснене переведення приміщення у нежиле на термін дії договору оренди або постійно у порядку, встановленому законодавством.

Оскільки згідно статті 8 Житлового кодексу України та Порядку обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженого постановою Ради Міністрів УСРС від 26.04.1984. №189, питання про переведення жилих приміщень (квартир, будинків) в нежитлові є повноваженням органів місцевого самоврядування. Тому визначена проблема може бути вирішена шляхом прийняття нормативно-правового акту «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру)».

II. Цілі регулювання

Основною метою розробки проекту рішення «Про затвердження Порядок надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові» є одержання Порядку відповідно до вимог діючого законодавства та впровадження єдиної процедури переведення житлових приміщень у нежитлові та нежитлових у житлові.

Основною метою державного регулювання є:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових до розряду житлових;
- спрощення процедури, визначення конкретних строків на документообіг у процесі переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових до розряду житлових;
- упорядкування процедури, чітке визначення послідовних етапів переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових до розряду житлових ;
- недопущення обмеження інтересів інших громадян, які проживають у будинку, шляхом визначення уповноваженими органами можливості та доцільності переведення житлових приміщень до розряду нежитлових з урахуванням ряду факторів, у тому числі мотивованих заперечень співвласників багатоквартирного будинку;

- реалізація свого законодавчо встановленого права вільно володіти, користуватися, розпоряджатися майном та використовувати його для здійснення підприємницької діяльності;
- зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та приміщень.

III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акту з цього питання	Цей спосіб не може бути застосований, як такий, що не відповідає законодавству з питань захисту прав власника: володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю.
2. Прийняття нормативно-правового акту- рішення «Про затвердження Порядок надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним. Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, так як він передбачає приведення діючого нормативно-правового акту до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень в нежитлові саме на місцевому рівні, що в свою чергу сприятиме дотриманню законності у сфері містобудування та архітектури, зменшить кількість скарг від населення, впорядкує дії суб'єктів господарювання та дозвільних органів

Перша альтернатива не є прийнятною, оскільки відсутній механізм регулювання.

Застосування другої альтернативи дасть можливість врегулювати відносини, що виникають у сфері переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та нежитлових до розряду житлових.

Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави.

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Не вбачається	Порушення конституційних прав власника володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, невідповідність ст.8 Житлового кодексу щодо можливості переведення житлового приміщення у нежитлове.
Альтернатива 2.	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання, визначених у розділі II даного Аналізу	Не вбачається

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не вбачається	Неодержання можливості поліпшення стану забезпеченості населення об'єктами соціальної інфраструктури
Альтернатива 2	Недопущення порушень інтересів інших громадян, які проживають у будинку, шляхом визначення уповноваженими органами можливості та доцільності переведення житлових приміщень у нежитлові з урахуванням ряду факторів, у тому числі заперечень співвласників багатоквартирного будинку і співвласників суміжних квартир (приміщень)	Не вбачається

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не вбачаються	Створення перепон для розвитку бізнесу
Альтернатива 2	- отримання нових приміщень для започаткування або для розширення існуючого бізнесу; - збільшення доходу від розширення бізнесдіяльності; - реалізація свого законодавчо встановленого права вільно володіти, користуватися, розпоряджатися майном та використовувати його для здійснення підприємницької діяльності	Свідомі витрати громадян та суб'єктів підприємницької діяльності на оплату проектного рішення і технічного висновку про стан будівельних конструкцій житлового будинку, в якому також зазначено можливість існуючих інженерних мереж будинку забезпечити нежитлове приміщення (у випадку надання згоди на його переведення) необхідними житлово-комунальними послугами та можливість реконструкції приміщення під нежитлове приміщення

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	невідомо	невідомо	невідомо
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків			невідомо	невідомо	невідомо

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
1. Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акту з цього питання	1	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання, що зазначені в розділі II цього Аналізу
2. Прийняття нормативно-правового акту - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирної типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	4	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акту забезпечить досягнення встановлених цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акту з цього питання	Не вбачаються		
Прийняття нормативно-правового акту - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирної типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових	Додаткові надходження до місцевого бюджету нададуть можливість впровадження програм реалізації соціально-економічного розвитку громади та підвищення рівня соціальних стандартів.	Не вбачаються	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акту забезпечить досягнення встановлених цілей..

будинків і житлових приміщень у нежитлові»			
--	--	--	--

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи / причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акту з цього питання	Не прийнятна, оскільки залишаються нерозв'язними всі вище перелічені проблеми	Не вбачається
Прийняття нормативно-правового акту - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей.	Зміни у законодавстві на державному рівні.

Таким чином, для реалізації обрано альтернативу 2, яка забезпечить регулювання шляхом прийняття рішення.

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

Дія регуляторного акта поширюється на всіх суб'єктів господарювання та громадян, що розміщені на території Калинівської селищної територіальної громади.

Запропоновані механізми регуляторного акту, за допомогою яких можна розв'язати проблему:

- прийняття рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові».

Заходи, які має здійснити Калинівська селищна рада для впровадження цього регуляторного акту:

1. Забезпечити інформування громадськості про проект регуляторного акту через розміщення повідомлення про оприлюднення проекту регуляторного акту в засобах масової інформації та аналізу регуляторного впливу до нього на офіційному вебсайті Калинівської селищної ради

www.kalynivskarada.gov.ua з метою отримання зауважень і пропозицій у термін, визначений Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»;

2. Провести громадське обговорення проекту регуляторного акту із залученням суб'єктів господарювання.

3. Розгляд обґрунтованих пропозицій та зауважень до проекту рішення, наданих суб'єктами господарювання, представниками територіальної громади в установленому законом порядку;

4. Підготовка експертного висновку постійної комісії щодо відповідності проекту рішення вимогам статей 4 та 8 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»;

5. Отримання пропозицій по удосконаленню проекту рішення опублікування повідомлення про оприлюднення проекту рішення ««Про затвердження Порядок надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»» від Державної регуляторної служби України;

6. Прийняття рішення на сесії Калинівської селищної ради ««Про затвердження Порядок надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»» ;

7. Офіційне оприлюднення рішення «Про затвердження Порядок надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові» у спосіб, передбачений статтею 12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», з метою забезпечення інформованості громади та суб'єктів господарювання на офіційному вебсайті Калинівської селищної ради www.kalynivskarada.gov.ua.

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

У відповідності до здійсненого аналізу витрат на виконання вимог регуляторного акту для органів місцевого самоврядування та розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів господарювання встановлено наступне.

За останні роки за отриманням дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові суб'єкти малого підприємництва не звертались, тільки громадяни.

Питома вага суб'єктів малого та середнього підприємництва у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких проблема справляє вплив – на даний час невідома, та може бути виявлена після запровадження заходів, передбачених даним регуляторним актом.

Зважаючи на вищезазначене, регулювання питання щодо надання дозволу на перепланування та/або переобладнання житлових та нежитлових приміщень, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, житлових будинків квартирного типу у будинки садибного типу, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові поширюється на незначну кількість суб'єктів малого та середнього підприємництва, тому відсутня необхідність проведення М-тесту.

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акту

Результативність регуляторного акту буде відстежуватися за такими показниками:

- кількість переведених із житлового в нежитловий фонд приміщень (квартир);
- строки прийняття рішення про надання дозволу на переведення житлових приміщень до розряду нежитлових з моменту подання відповідних матеріалів;
- прогнозоване зменшення кількості скарг мешканців житлових будинків на самовільне переобладнання квартир під офіси, магазини, тощо.

IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акту

Стосовно регуляторного акта здійснюватиметься базове, повторне, періодичне відстеження його результативності в строки, установлені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»:

Базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведене через пів року після набрання чинності цим регуляторним актом.

Повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено 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.

Відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися із застосуванням статистичного методу одержання результатів, отриманих протягом обраного періоду.

Селищний голова

Юлія ОЛЕКСЕНКО