

7

**Аналіз регуляторного впливу
проекту рішення Старобільської міської ради
«Про затвердження Положення про переведення житлових
будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті
Старобільськ»**

Цей аналіз регуляторного впливу (далі – Аналіз) розроблений до вимог та на підставі Законів України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-IV, Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 березня 2004 р. № 308, спрямований на встановлення єдиного механізму переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий на території міста Старобільська.

1. Визначення проблеми та її аналіз

На підставі Законів України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про приватизацію державного житлового фонду» від 18.01.2018 № 2269-VIII, «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001 № 2866-III, «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 № 417-VIII, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI, Цивільного кодексу України, Житлового кодексу Української РСР та у зв'язку із змінами в законодавстві, виникла нагальна потреба у прийнятті нормативно – правового акта, яким були б врегульовані зазначені питання у відповідності з вимогами чинного законодавства України з урахуванням законних приватних, громадських та державних інтересів.

У місті вже більше 20 років не ведеться будівництво, у зв'язку з чим відчувається брак нерухомості для ведення малого та середнього бізнесу. Брак нерухомості для ведення бізнесу підприємці можуть компенсувати шляхом переведення житлового приміщення (квартири) в нежитловий фонд.

Згідно з законодавством України це потребує переведення приміщення із житлового фонду в нежитловий. Відповідно до ст. 7 Житлового кодексу України непридатні для проживання жилі будинки і жилі приміщення переобладнуються для використання в інших цілях або такі будинки зносяться за рішенням виконавчого комітету обласної, міської (міста республіканського підпорядкування) ради. Це лише у разі якщо йдеться про державний або комунальний житловий фонд. В інших випадках переведення придатних для проживання жилих будинків і жилих приміщень у будинках державного і громадського житлового фонду в нежилі, як правило, не допускається.

Нині більшість квартир приватизовані, а отже, згідно із ст. 4 Житлового кодексу України належать до приватного житлового фонду. За загальним правилом переведення приватизованого житлового фонду у нежитловий

здійснюється за заявою власника і відповідним рішенням місцевої ради. Відповідно до судової практики, що склалася, суди виходять з того, що місцеві ради не повинні створювати перешкод для здійснення прав власників. Водночас, житло має спеціальне призначення, і право власності на нього може бути обмеженим зобов'язанням власника використовувати житло за призначенням.

Статтями 320 та 383 Цивільного кодексу надається право власнику житлового будинку/приміщення (квартири) використовувати своє майно для здійснення підприємницької діяльності, крім промислового виробництва. Але при цьому, процес переведення житлового приміщення (квартири) в нежитлове в українському законодавстві у повному обсязі не врегульовано.

Встановлення єдиного механізму переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий на території міста Старобільська надасть можливість створити конкурентне середовище для ведення підприємницької діяльності, частково вирішити житлові питання та врегулювати питання містобудування з урахуванням приватних, громадських та державних інтересів.

2. Цілі державного регулювання

Прийняття даного регуляторного акту має за мету:

- зменшити соціальну напругу, щодо вирішення надання житла, або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;
- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилих приміщень, нежилих будинків до житлового фонду;
- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об'єктів містобудування на території міста, їх комплексного благоустрою;
- створення умов розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування тощо);
- створення нових робочих місць для мешканців м. Старобільська;
- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців міста, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови.

Основними завданнями запропонованого проекту рішення Старобільської міської ради є:

- створення нормативно-правового акта, який відповідає вимогам чинного законодавства України;
- визначення механізму відкриття об'єктів у приміщеннях (будинках) , їх частинах шляхом переведення із житлового в нежитловий фонд, реконструкції,

перепланування (переобладнання) приміщень та подальшої експлуатації із зміною цільового призначення;

- створення процедури, яка відповідно до законодавства регламентує зміст та послідовність дій органу місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб щодо об'єктів містобудування.

3. Альтернативні способи досягнення цілей

Серед альтернативних способів досягнення цілей даного регуляторного акту є:

1) Збереження існуючого стану.

Ця альтернатива є неприйнятною, оскільки призводить до самочинної забудови, незаконного функціонування на території міста магазинів, аптек та інших об'єктів у приміщеннях визначених як нежитлові приміщення без функціонального призначення. Діяльність таких суб'єктів господарювання проходить з порушеннями чинного законодавства та містобудівних норм.

Оцінка способу: нерегульованість питання щодо переведення житлових приміщень у нежитлові і навпаки.

Причини відмови від альтернативних способів/аргументи щодо переваги обраного способу: спосіб є неприйнятним, оскільки залишаються невирішеними питання переведення житлових приміщень у нежитлові і навпаки.

2) Вирішення визначених проблемних питань шляхом внесення змін до інших нормативно – правових актів.

Оцінка способу: потребуватиме необґрунтовано підвищених часових та трудових витрат з боку державних органів.

Причини відмови від альтернативних способів/аргументи щодо переваги обраного способу: спосіб є неприйнятним, оскільки є значно трудомістким, тривалим у часі та не вирішує проблемні питання та не належить до компетенції органів місцевого самоврядування.

3) Встановлення єдиного механізму переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові з метою відкриття об'єктів торгівлі, послуг та іншого виду призначення і навпаки з нежитлового у житловий на території міста Старобільська – єдиний ефективний шлях вирішення даної проблеми при відсутності чіткого регулювання українським законодавством.

Оцінка способу: забезпечує вирішення проблемних питань в повному обсязі.

Причини відмови від альтернативних способів/аргументи щодо переваги обраного способу: спосіб є прийнятним, оскільки удосконалисть процедуру переведення житлових приміщень у нежитлові і навпаки

Цей варіант надасть можливість створити конкурентне середовище для ведення підприємницької діяльності, частково вирішити житлові питання та сприятиме врегулюванню питань містобудування тощо.

4. Механізми розв'язання проблеми

З метою врахування та захисту інтересів власників, співвласників, неповнолітніх осіб та інших мешканців міста та вирішення проблем, зазначених в пункті 1, та досягнення цілей, зазначених у пункті 2, цього Аналізу,

пропонується прийняти рішення Старобільською міською ради «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» на підставі:

- законів України;
- гласності (відкритості та загальнодоступності);
- колегіальності;
- урахування проблем життєдіяльності міста Старобільська;
- економічної та юридичної обґрунтованості тощо.

Основним завданням запропонованого проекту рішення є створення впорядкування відносин між органами виконавчої влади та мешканцями міста щодо переведення житлового фонду у нежитловий і навпаки з їх подальшим використанням згідно цільового призначення.

У запропонованому проекті регуляторного акта регламентовано порядок переведення житлових приміщень в нежитловий фонд з реконструкцією і проведенням перепланування (переобладнання) приміщень (будинків) або їх частин із зміною функціонального призначення на території міста Старобільська, створення повноцінного життєвого середовища, вирішення архітектурно-містобудівних завдань щодо комплексної забудови міста, стимулювання інвестиційної діяльності фізичних та юридичних осіб, урахування законних приватних, громадських та державних інтересів під час здійснення містобудівної діяльності.

Розв'язання вище зазначеної проблеми можливе шляхом прийняття зазначеного регуляторного акту та введення в дію «Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ».

5. Обґрунтування можливостей досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Основним ризиком, який може негативно вплинути на реалізацію цього регуляторного акту є встановлена у граничному розмірі пайова участь замовників будівництва у розвитку інфраструктури м. Старобільська, затверджена рішенням виконавчого комітету міської ради від 31.07.2012 №59.

Рішення міської ради «Про затвердження Положення про переведення житлових будинків, приміщень (квартир) у нежитлові та навпаки у місті Старобільськ» може бути зупинено у разі встановлення українським законодавством усіх необхідних механізмів з вирішення даного питання.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акту

Встановлення для всіх зацікавлених учасників процесу містобудування єдиного прозорого порядку переведення житлових приміщень в нежитлові і навпаки.

Можлива шкода від прийняття акту не прогнозується.

Аналіз вигод і витрат

Категорії суб'єктів, на які впливає регуляторний акт	
1.Органи місцевого самоврядування	
Вигоди	Витрати
<ul style="list-style-type: none">- здійснення ефективного контролю за використанням власниками житла за призначенням;- врегулювання містобудівної діяльності;- збільшення надходжень до місцевого бюджету на розвиток інфраструктури;- створення ефективних умов для приватизації комунального майна;- поліпшення санітарно-естетичного вигляду об'єктів містобудування на території міста, їх комплексного благоустрою;- покращання іміджу влади через встановлення відкритого та прозорого механізму вирішення проблем.	<ul style="list-style-type: none">- додаткові витрати пов'язані з оприлюдненням регуляторного акта та його відстеженням
2.Населення	
<ul style="list-style-type: none">- зменшити соціальну напругу щодо вирішення надання житла, або вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, в окремих житлових будинках, а також зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих домоволодінь та суміжних приміщень;- створення нових робочих місць для мешканців м. Старобільська;- створення законних підстав для отримання комфортних умов життєдіяльності мешканців міста, у разі придбання ними нежитлових приміщень, в межах населеного пункту, на землях житлової та громадської забудови;- створення умов розвитку малого та середнього бізнесу (розвитку торгівлі, побутового обслуговування тощо);	відсутні
3.Фізичні, юридичні особи, які є замовниками будівництва/реконструкції	
<ul style="list-style-type: none">- спрощення процедури, визначення конкретних термінів на документообіг у процесі переведення жилих приміщень, жилих будинків до нежитлового фонду, переведення нежилых приміщень, нежилых будинків до житлового фонду;- обізнаність громадян, фізичних та юридичних осіб про порядок переведення житлових та нежитлових приміщень (будинків, будівель, споруд, квартир), зміна	<ul style="list-style-type: none">- на оплату послуг державних установ та організацій під час оформлення документів з метою виготовлення містобудівної документації на переведення приміщень із житлового фонду в нежитловий і навпаки;- витрати пов'язані з проведенням будівельних робіт (перепланування (переобладнання), реконструкція тощо);- сплата пайової участі у розвитку інфраструктури міста

їх функціонального призначення для здійснення підприємницької, господарської та інших видів діяльності перепланування (переобладнання) в них;

- обізнаність про порядок надання містобудівних умов та обмежень на реконструкцію об'єктів містобудування;
- зменшення кількості правопорушень у цій сфері;
- створення умов для підвищення ефективності діяльності суб'єктів господарювання.

7. Строк дії регуляторного акту

Термін дії регуляторного акта – необмежений з визначенням можливості наступного перегляду його результативності та можливості внесення змін та доповнень до нього з врахуванням об'єктивних факторів.

Строк дії може бути призупинено у разі внесення змін до законодавчих актів.

8. Показники результативності регуляторного акту

У результаті впровадження регуляторного акту будуть досліджуватись та вивчатись такі показники:

1. Показник загальної кількості звернень.
2. Показники позитивно вирішених питань та відмов за вмотивованими підставами.
3. Кількості скарг.

9. Заходи з відстеження результативності регуляторного акту

Відстеження результативності регуляторного акту буде проводитись відділом з питань житлово-комунального господарства та комунального майна виконавчого комітету Старобільської міської ради.

Базове відстеження результативності регуляторного акту здійснюється у першій місяць з дня набрання ним чинності.

Повторне відстеження результативності проводиться не пізніше, ніж через 1 рік з моменту набрання чинності цим актом, періодичне відстеження – через 3 роки.

10.04.2018

секретар міської ради,
депутат
С.О.Барабаш