

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
до проекту постанови Кабінету Міністрів України
«Про затвердження Правил надання послуги з управління
багатоквартирним будинком та Типового договору про надання
послуг з управління багатоквартирного будинку»

I. Визначення проблеми

14 травня 2015 року Верховною Радою України був прийнятий Закон України № 417-VIII «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417-VIII), який передбачає, що 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 (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Крім того, Законом № 417-VIII приділено окрему увагу питанню управління багатоквартирним будинком управителем та укладення із ним відповідного договору.

10 червня 2018 вводиться в дію Закон України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII «Про житлово-комунальні-послуги» (далі - Закон № 2189-VIII), предметом регулювання якого є, в тому числі, відносини, що виникають у процесі надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Законом № 2189-VIII визначено нову класифікацію видів житлово-комунальних послуг в порівнянні із Законом України від 24 червня 2004 року № 1875-IV «Про житлово-комунальні послуги». Так, статтею 5 Закону № 2189-VIII встановлено перелік житлово-комунальних послуг, до якого належить житлова послуга - послуга з управління багатоквартирним будинком.

Законом № 2189-VIII встановлено, що послуга з управління багатоквартирним будинком - результат господарської діяльності суб'єктів господарювання, спрямованої на забезпечення належних умов проживання і задоволення господарсько-побутових потреб мешканців будинку шляхом утримання і ремонту спільного майна багатоквартирного будинку та його прибудинкової території відповідно до умов договору.

Послуга з управління багатоквартирним будинком, включає:

утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів тощо;

купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку;

поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку.

Згідно зі статтею 12 Закону України № 2189-VIII, передбачено, що надання житлово-комунальних послуг здійснюється виключно на договірних засадах.

Відповідно до пунктів 1-3 статті 11 Закону № 417-VIII у редакції Закону № 2189-VIII управління багатоквартирним будинком управителем здійснюється на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком визначається за згодою сторін та зазначається у договорі з управителем. А умови договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком повинні відповідати умовам типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України. Такі ж положення містяться і у Законі № 2189-VIII.

Разом з тим підпунктами 1 та 2 пункту 1 статті 4 Закону № 2189-VIII визначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України, серед іншого, належать:

- 1) затвердження правил надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком;
- 2) затвердження типових договорів про надання (постачання) комунальних послуг (крім послуг з постачання та розподілу природного газу і з постачання та розподілу електричної енергії) та послуг з управління багатоквартирним будинком.

Відповідно до частини четвертої статті 11 Закону № 417-VIII у редакції Закону № 2189-VIII, істотними умовами договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком є:

- 1) перелік послуг;
- 2) вимоги до якості послуг;
- 3) права і обов'язки сторін;
- 4) відповідальність сторін за порушення договору;
- 5) ціна послуг;
- 6) порядок оплати послуг;
- 7) порядок і умови внесення змін до договору;
- 8) строк дії договору, порядок і умови продовження дії та розірвання договору.

Також Законами № 417-VIII та № 2189-VIII передбачено Порядок та особливості укладання, зміни і припинення договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Дані Закони спрямовані на стимулювання нових суб'єктів господарювання до виходу на ринок управління багатоквартирними будинками та гарантування співвласникам можливості самостійно й вільно обирати управителя, а також умови надання послуги з управління багатоквартирним будинком. Таким чином, із набранням чинності та введенням в дію вищенаведених законодавчих актів сфера житлово-комунальних послуг буде суттєво змінена.

Зважаючи на зазначене, Мінрегіоном розроблено проект постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» (далі – проект акта).

Водночас питання власності та управління зачіпає інтереси всіх верств суспільства, основними групами (підгрупами), 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	

Проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття проекту 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 № 2189-VIII.

II. Цілі державного регулювання

Метою проекту акта є створення умов для практичної реалізації вищенаведених Законів та визначення вимог щодо діяльності управителя по наданню послуги з управління багатоквартирним будинком, а також формування основних положень договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком шляхом затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

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 забезпечується досягнення цілі щодо реалізації Закону № 2189-VIII шляхом затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
Прийняття проекту акта	Забезпечує досягнення цілі щодо реалізації Закону № 2189-VIII та затвердження Правил надання послуги з управління та Типового договору з управління багатоквартирним будинком.

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	Реалізація Закону № 2189-VIII в частині затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком	Відсутні, оскільки реалізація положень акту не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави

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	Реалізація прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його належного управління та утримання багатоквартирного будинку. Збільшення обсягу отримання громадянами інформації про надані/отримані послуги з управління багатоквартирним будинком.	Оплата вартості послуги з управління багатоквартирним будинком.

Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	3310	1655	552		5517
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	Надання на платній основі відповідно до договору послуги з управління багатоквартирним будинком	Надання за договором послуги з управління багатоквартирним будинком потребуватиме оплати праці персоналу, що забезпечуватиме утримання будинку (в тому числі залученого на договірних умовах)

Сумарні витрати за альтернативами	Сума витрат, гривень
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	З огляду на альтернативу - залишення існуючої на даний момент ситуації без змін, витрати відсутні.
Прийняття проекту акта	Надання за договором послуги з управління багатоквартирним будинком потребуватиме оплати праці персоналу, що забезпечуватиме утримання будинку (в тому числі залученого на договірних умовах)

VI. 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	У разі прийняття акта задекларована ціль забезпечить створення умов для практичної реалізації Закону № 2189-VIII в частині затвердження Типового договору з управління багатоквартирним будинком та Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Прийняття проекту акта	У разі прийняття проекту акта, для держави вигода заключатиметься в реалізації Законів № 417-VIII та № 2189-VIII частині затвердження Правил надання послуг управління багатоквартирним будинком та Типового договору з управління багатоквартирним будинком. Громадяни зможуть реалізувати права та виконати обов'язки співвласників багатоквартирного будинку.	У разі прийняття проекту акта, держава не нести жодних матеріальних та інших витрат. Поряд з цим громадяни оплачуватимуть з вартість послуги з управління багатоквартирним будинком відповідно до умов договору.	У разі прийняття акта задекларована ціль буде досягнута повною мірою, що повністю забезпечить потребу у вирішенні проблеми, встановить зрозуміле загальне регулювання.
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, громадян та суб'єктів господарювання відсутні.	У разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети.

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 реалізації Законів № 417-VIII, № 2189-VIII та затвердження Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору з управління багатоквартирним будинком.	Зовнішні чинники на дію регуляторного акта у разі залишення існуючої на даний момент ситуації без змін відсутні.
Прийняття проекту акта	Прийняття акта забезпечить повною мірою виконання задекларованої цілі, що забезпечить створення умов для практичної реалізації Законів № 417-VIII, № 2189-VIII в частині затвердження Правил надання послуг з управління багатоквартирним будинком та Типового договору з управління багатоквартирним будинком.	Упродовж деякого часу дії регуляторного акта може впливати низька обізнаність суб'єктів, на яких поширюється дія цього акта.

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

Проектом акта планується затвердити Правила надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Правила визначають порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком, укладеним відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та Закону України від 9 листопада 2017 року № 2189-VIII «Про житлово-комунальні послуги».

Правилами надання послуг з управління багатоквартирним будинком передбачено:

- 1) Порядок прийняття будинку в управління;
- 2) Порядок надання послуг з управління;
- 3) Оплата послуг з управління;
- 4) Права та обов'язки співвласників;
- 5) Права та обов'язки управителів;
- 6) Відповідальність у разі не виконання обов'язків;
- 7) Виконання управителем функцій особи, уповноваженої співвласниками на укладання колективного договору про надання комунальної послуги;
- 8) припинення надання послуги з управління;
- 9) інші умови.

Норми Типового договору відповідають вимогам підпункту четвертого статті 11 Закону № 417-VIII та Закону № 2189-VIII щодо переліку істотних умов договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

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

Крім того, для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи, як забезпечення інформування громадськості про вимоги проекту 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

Згідно з Законом України «Про особливості права власності у багатоквартирному будинку» зазначено, що призначення управителя за результатами конкурсу, здійснюється виконавчим органом 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).

VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

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

VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозними значеннями показників результативності проекту акта є:

розмір надходжень до місцевих бюджетів, пов'язаних з дією акта - прогнозується лише у разі призначення управителя за результатами конкурсу, організатором якого виступатиме виконавчий орган місцевої ради, на території якої розташований будинок;

кількість суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта - співвласники багатоквартирних будинків, органи місцевого самоврядування, фізичні особи - підприємці або юридичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, що надаватимуть послуги з управління багатоквартирним будинком;

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

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

IX. 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.

**Віце-прем'єр-міністр України –
Міністр регіонального розвитку,
будівництва та житлово-комунального
господарства України**

Г. ЗУБКО