

Аналіз регуляторного впливу
регуляторного акту «Про організацію проведення конкурсу
з призначення управителя багатоквартирного будинку
на території Козелецької селищної ради»

Відповідно до статті 8 Закону України „Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності”.

Назва регуляторного акту:

Проект рішення «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради»

Регуляторний орган: виконавчий комітет Козелецької селищної ради.

Розробник документа: виконавчий комітет Козелецької селищної ради

Контактний телефон: (04646) 2-13-67

1.Визначення та аналіз 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.

Згідно із цим Законом 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).

У разі якщо протягом одного року з дати набрання чинності Законом співвласники багатоквартирного будинку, в якому не створено об’єднання співвласників, не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, управління таким будинком здійснюється управителем, який буде призначений на конкурсних засадах виконавчим комітетом Козелецької селищної ради.

У такому разі ціна на послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться згідно з Положенням про конкурсну комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку, розробленим з урахуванням вимог наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150.

Крім того, 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.

Тобто на законодавчому рівні запроваджено ринок надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками, якими можуть бути, як фізичні особи-підприємці, так і юридичні особи – суб'єкти підприємницької діяльності.

Таким чином, з метою впровадження механізму для створення справедливих конкурентних умов при визначенні виконавця послуги з управління багатоквартирним будинком на території Козелецької селищної ради, є прийняття рішення селищної ради «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради».

Проведення конкурсу надасть можливість обрати найбільш кваліфікованих учасників, які мають відповідну матеріально-технічну базу; персонал, що відповідає кваліфікаційним вимогам до професій працівників та має необхідні знання та досвід; інноваційні технології у сфері надання житлово-комунальних послуг, направлені на зменшення їх собівартості; фінансову спроможність; досвід роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства, тощо.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Органи місцевого самоврядування	+	
Суб'єкти господарювання, у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	

Таким чином, проблема, яку пропонується врегулювати в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою і не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів, оскільки потребує нормативно-правового врегулювання.

2. Цілі державного регулювання

Прийняття рішення виконавчого комітету селищної ради «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради» забезпечить створення умов для практичної реалізації Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в частині затвердження положення про конкурс комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку, а саме:

- належного управління будинком;
- реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління;
- належного управління та утримання багатоквартирного будинку;

запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

1. Визначення альтернативних способів

Для досягнення встановлених цілей розглянуто наступні альтернативи:

Таблиця 1

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1 Неприйняття регуляторного акта (відмова від регулювання)	не забезпечується досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним будинком; залишає непорядкованими відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
Альтернатива 2 Прийняти регуляторний акт – рішення селищної ради «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради»	забезпечує досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним будинком; повністю відповідає потребам у вирішенні проблеми; встановлює зрозуміле загальне регулювання, не примножуючи кількості нормативно-правових актів з одного питання; зникає нерегульованість проблеми у чинному законодавстві.

2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Оцінка впливу на сферу інтересів держави (територіальної громади)

Таблиця 2

Вид альтернативи	Вигоди	Втрати та витрати
1	2	3

Сфера інтересів органів місцевого самоврядування		
Альтернатива 1	Відсутні	Не забезпечується досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
Альтернатива 2	Реалізація Закону «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в частині затвердження порядку проведення конкурсу для належного управління багатоквартирним будинком.	Відсутні, оскільки реалізації положень акту не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат.

Оцінка впливу на сферу інтересів громадян		
Залишення наявої на цей час ситуації без змін	Відсутні	Альтернатива є неприйнятною, оскільки не відповідає вимогам чинного законодавства.
Прийняття регуляторного акта – рішення виконавчого комітету селищної ради	<p>Реалізація прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.</p> <p>Належне управління та утримання багатоквартирного будинку.</p> <p>Збільшиться обсяг</p>	Оплата вартості послуги з управління багатоквартирним будинком.

	отримання громадянами інформації про надані/отримані послуги.	
Витрати		
Альтернатива 1	Відсутні	Суб'єкти господарювання не матимуть змоги брати участь у конкурсі з надання послуги з управління багатоквартирним будинком.
Сумарні витрати для суб'єктів господарювання	Відсутні	Відсутні
Альтернатива 2	Можливість взяти участь у конкурсі з надання послуги з управління багатоквартирним будинком.	Рішенням виконавчого комітету селищної ради плату за участь у конкурсі не встановлено
Сумарні витрати для суб'єктів господарювання	Відсутні	Відсутні
Сфера інтересів громадян		
Альтернатива 1	Відсутні	Залишаються невпорядкованими відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.
Альтернатива 2	Реалізація прав та виконання обов'язків	Оплата вартості послуги з управління

	<p>співвласників багато-квартирного будинку щодо його утримання та управління.</p> <p>Належне управління та утримання багатоквартирного будинку.</p> <p>Збільшення обсягу отриманої громадянами інформації про надані/отримані послуги.</p>	багатоквартирним будинком
--	---	---------------------------

4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

Таблиця 3

Вид альтернативи	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
Альтернатива 1	1	У разі залишення наявної на цей час ситуації без змін проблема продовжуватиме існувати, що не забезпечить досягнення поставленої мети, проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирним будинком
Альтернатива 2	4	У разі прийняття акта задекларовані цілі забезпечать повністю досягнення поставленої мети щодо: затвердження порядку проведення конкурсу виконавчим комітетом селищної ради про призначення управителя багатоквартирного

		<p>будинку;</p> <p>реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління;</p> <p>належного управління та утримання багатоквартирного будинку;</p> <p>запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирним будинком.</p>
--	--	---

Оцінка ступеня досягнення визначених цілей визначається за чотирибальною системою, в якій:

4 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повністю (проблема більше існувати не буде);

3 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті майже повністю (всі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

2 – цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті частково (проблема значно зменшиться, деякі важливі та критичні аспекти проблеми залишаються невирішеними);

1 – цілі прийняття регуляторного акта не можуть бути досягнуті (проблема продовжує існувати).

Таблиця 4

Вид альтернативи	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
1	2	3	4
Альтернатива 1	Відсутні	Залишаються невідпорядкованими відносини, пов'язані з реалізацією прав та виконанням обов'язків	Не забезпечується досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним

		співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління.	будинком.
Альтернатива 2	<p>Буде забезпечено повністю досягнення задекларованих цілей поставленої мети щодо:</p> <p>затвердження порядку проведення конкурсу для належного управління багатоквартирним будинком;</p> <p>реалізації прав та виконання обов'язків спів-власників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління;</p> <p>належного управління та утримання багатоквартирного будинку;</p> <p>запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирним будинком.</p>	Витрати на проведення конкурсу відсутні	У рейтингу результативності ця альтернатива на першому місці. При її виборі буде максимально досягнуто цілі державного регулювання.

Таблиця 5

Вид альтернативи	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Альтернатива 1	Причиною відмови від цієї альтернативи є необхідність у проведенні конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку	На дію цього акта можливий вплив зовнішніх чинників – ухвалення змін та доповнень до чинного законодавства в цій сфері. У цьому випадку рішення селищної ради потребуватиме внесення відповідних змін та доповнень.
Альтернатива 2	<p>Для досягнення встановлених цілей перевага була надана цій альтернативі, що надасть можливість:</p> <p>повністю досягти задекларовані цілі поставленої мети;</p> <p>реалізації прав та виконання обов'язків співвласників багато-квартирного будинку щодо його утримання та управління;</p> <p>належного управління та утримання багатоквартирного будинку;</p> <p>запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирним будинком.</p>	

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

Проект акта визначає процедуру проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради виконавчим комітетом селищної ради, що відповідно до рішення виконавчого комітету селищної ради є організатором конкурсу.

Виконавчий комітет селищної ради утворює конкурсну комісію і затверджує її склад та положення про конкурсну комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Козелецької селищної ради, яким встановлено вимоги щодо конкурсної документації, зокрема кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу та критерії оцінки конкурсних пропозицій.

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 заявки про участь у конкурсі. Також конкурсна комісія публікує в засобах масової інформації і розміщує на офіційному веб-сайті селищної ради 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 місці, що зазначені в оголошенні про проведення конкурсу, в присутності учасників конкурсу, що подали конкурсні пропозиції, або уповноважених ними осіб.

Переможцем конкурсу визначається його учасник, що набрав максимальну кількість балів щодо об'єкта конкурсу.

Після прийняття конкурсною комісією відповідного рішення з переможцем конкурсу укладається договір на надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

При цьому умови договору про надання послуги не повинні відрізнятися від змісту конкурсної пропозиції (у тому числі ціни) переможця. Істотні умови договору про надання послуги не можуть змінюватися після його підписання.

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

Для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи як забезпечення інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом оприлюднення його в засобах масової інформації, мережі Інтернет та проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи виконавчим комітетом селищної ради.

У процесі оприлюднення регуляторного акта зацікавлені юридичні та фізичні особи матимуть можливість взяти участь в його обговоренні та внести власні зауваження та пропозиції, які можуть бути враховані розробником. Таким чином, буде забезпечено прозорість та врахування громадської думки у процесі здійснення регуляторної політики.

6. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта

Термін дії регуляторного акта має постійний характер з моменту набуття ним чинності з можливістю внесення до нього змін та його скасування у разі зміни чинного законодавства.

7. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Для визначення результативності цього регуляторного акта пропонується встановити показник його результативності:

кількість проведених конкурсів з надання послуги з управління багатоквартирним будинком на території селищної ради та кількість учасників, які взяли участь у конкурсах;

кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюватиметься дія регуляторного акта;

участь у конкурсі є безкоштовною;

рівень поінформованості суб'єктів господарювання, фізичних осіб-підприємців, які орендують майно комунальної форми власності, з основними положеннями регуляторного акта – високий, (офіційний сайт Козелецької селищної ради, районна газета «Новини Придесення»).

8. 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 набуття ним чинності, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження його результативності;

повторне відстеження результативності – через рік із дня набуття ним чинності, але не пізніше двох років із дня набуття чинності;

періодичні відстеження результативності – раз на кожні три роки, починаючи із дня закінчення заходів щодо повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акта здійснюватиметься статистичним методом.

Зауваження та пропозиції від фізичних та юридичних осіб, їх об'єднань приймаються в письмовому вигляді виконавчим комітетом Козелецької селищної ради за адресою: сел. Козелець, вул. Соборності, 27, каб. 307 на протязі місяця з дня опублікування повідомлення в газеті «Новини Придесення» та аналізу регуляторного акту на офіційному сайті Козелецької селищної ради.

Керуючий справами (секретар)
виконавчого комітету

О.В. Головка