

Аналіз регуляторного впливу проекту рішення міської ради «Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень в нежитлові»

Аналіз регуляторного впливу (АРВ) проекту рішення міської ради «Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень в нежитлові» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акта».

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом державного регулювання

Проблема полягає в тому, що діючим законодавством України не визначено єдиного порядку переведення житлових приміщень у нежитлові та 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.

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 житлових приміщень в нежитлові»

2. Визначення цілей державного регулювання.

Основними цілями державного регулювання є:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень до розряду нежитлових;
- спрощення процедури, визначення конкретних строків на документообіг у процесі переведення житлових приміщень до розряду нежитлових;
- упорядкування процедури, чітке визначення послідовних етапів переведення житлових приміщень до розряду нежитлових;
- 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 власників суміжних квартир (приміщень);
- зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та приміщень.

3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей

Для досягнення визначених цілей під час розробки проекту рішення було розглянуто наступні альтернативні способи:

1. Залишити існуючий стан речей з переведення житлових приміщень до розряду нежитлових без змін.

Цей спосіб не сприятиме вирішенню існуючої проблеми, оскільки неврегульованість відносин між органами місцевого самоврядування, власниками житлових будинків з одного боку та суб'єктами господарювання – з іншого, потягне за собою наступні негативні наслідки:

- порушення законодавства у сфері містобудування та архітектури;
- часткове обмеження прав власників житлових приміщень розпоряджатися своєю власністю;
- зростання конфліктних ситуацій між власниками (балансоутриувачами) житлових будинків, мешканцями суміжних квартир з одного боку та суб'єктами підприємницької діяльності з іншого;
- невизначеність із строками тощо.

2. Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акта 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.

3. Прийняття міською радою нормативно-правового акта – рішення «Про затвердження Порядку переведення житлових приміщень в нежитлові» .

Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним.

Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, так як він передбачає приведення діючого нормативно-правового акта до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень (квартир, будинків) 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.

4. Механізм розв'язання проблеми

Вищевказані проблеми планується розв'язати шляхом прийняття регуляторного акта, який встановлює єдиний Порядок переведення житлових приміщень в нежитлові.

Чинність Порядку поширюється на весь житловий фонд (будинки, квартири в них, а також житлові приміщення в інших будівлях), що знаходиться на території міста незалежно від форм власності та балансової належності.

Прийняття Порядку чітко визначить:

- єдині вимоги при переведенні житлових приміщень (квартир, будинків) в нежитлові,
- перелік необхідних документів, які повинен надати замовник, та послідовність дій;
- термін розгляду заяви та надання рішення виконкому міської ради;
- спрощення процедури;
- недопущення погіршення технічного стану житлових будинків та непередбачуваних наслідків при реконструкції приміщень у житловому фонді в наслідок порушення несучих конструкцій житлових будинків.
- дотримання вимог чинного законодавства в сфері містобудування та архітектури;
- контроль за кількістю переобладнаних квартир;
- збереження в належному стані архітектурного стилю міста.

Крім того, прийняття вказаного Порядку не потребує виділення додаткових коштів з місцевого бюджету.

5. Обґрунтування можливості досягнення встановлених цілей у разі прийняття регуляторного акта

Можливість досягнення цілей, передбачених п.2 цього Аналізу у разі прийняття зазначеного рішення є цілком реальною та обґрунтованою у зв'язку з тим, що метою створення проекту зазначеного рішення є цілеспрямоване вирішення зазначених проблем у місті.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог РА

Даний регуляторний акт мотивує суб'єктів господарювання виконувати встановлені вимоги через такі мотиви:

- простота положень даного акта;
- простота виконання вимог, встановлених актом;
- чітке врегулювання прав та обов'язків суб'єктів, на яких поширюється даний акт;
- відкритість та доступність інформації.

6. Визначення очікуваних результатів прийняття регуляторного акту

Прийняття запропонованого регуляторного акту надасть можливість впорядкувати та спростити процедуру переведення жилих приміщень (квартир, будинків) в нежитлові шляхом встановлення єдиних вимог до її проходження.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Територіальна громада	1. Розширення пропозицій на ринку товарів і послуг, пропонувані суб'єктами господарювання за рахунок відкриття нових об'єктів. 2. Виникнення додаткових робочих місць. 3. Дотримання норм та стандартів в сфері містобудування та архітектури. 4. Покращення умов проживання мешканців будинку за рахунок благоустрою прилеглої території за кошти суб'єктів господарювання.	Не передбачаються

Суб'єкти господарювання	1. Отримання нових приміщень для започаткування або розширення існуючого бізнесу. 2. Збільшення доходу від розширення бізнес - діяльності. 3. Скорочення часу процедури переведення жилого приміщення (квартири, будинку) в нежитлове. 4. Підвищення рівня правової захищеності суб'єктів господарювання.	Витрати на отримання технічного висновку про стан приміщення та можливість його реконструкції
Органи місцевого самоврядування	1. Зростання доходів місцевого бюджету за рахунок збільшення кількості суб'єктів господарювання та об'єктів соціальної інфраструктури. 2. Підвищення рівня довіри до місцевої влади. 3. Зменшення числа скарг мешканців міста на суб'єктів господарювання	Проведення процедури оприлюднення матеріалів

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Запропонований проект регуляторного акта запроваджується на довгостроковий термін. У разі виявлення нерегульованих та проблемних питань та у разі змін у чинному законодавстві, які можуть впливати на дію запропонованого регуляторного акта, до регуляторного акта будуть внесені відповідні зміни та доповнення.

8. Показники результативності регуляторного акту

Якісні показники	Прогнозований соціальний ефект
Врегулювання порядку переведення житлових приміщень в нежитлові	прозорість дій влади, зменшення порушень законодавства в сфері містобудування
Спрощення процедури, скорочення термінів	поліпшення бізнес-середовища міста, відкриття нових об'єктів соціальної інфраструктури, додаткові робочі місця

Кількісні показники:

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

Відповідно до ч.5 ст.12 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» рівень поінформованості суб'єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень рішення визначається кількістю осіб, що:

- а) ознайомляться з зазначеним рішенням в офіційних засобах масової інформації – газета «Краматорська правда» за результатами оприлюднення;
- б) отримають регуляторний акт за запитами до органів місцевого самоврядування;
- в) отримають регуляторний акт або інформацію щодо основних його положень іншими шляхами.

9. Заходи з відстеження результативності регуляторного акта

Відстеження проводиться на основі статистичних даних.

Базове відстеження результативності буде здійснено після набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набуття чинності регуляторним актом, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження.

Періодичне відстеження планується здійснювати один раз в три роки з дня виконання заходів з повторного відстеження.

Заступник міського голови

С.Г.Захаров

Начальник управління
містобудування та архітектури,
головний архітектор міста

Є.В.Рябченко