

Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення виконавчого комітету Нижньосироватської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області»

Аналіз регуляторного впливу проєкту рішення виконавчого комітету Нижньосироватської сільської ради «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області» підготовлено згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 «Про затвердження методик проведення аналізу впливу та відстеження результативності регуляторного акту».

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, переведення нежитлових приміщень в категорію житлових.

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 проєктами 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, роздрібної 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. № 89, 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) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області»

2. Визначення цілей державного регулювання.

Основними цілями державного регулювання є:

- затвердження єдиного порядку переведення житлових приміщень до розряду нежитлових, переведення нежитлових будівель та приміщень в житлові;
- 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 будівель та приміщень розпоряджатися своєю власністю;

- зростання конфліктних ситуацій між власниками (балансоутримувачами) 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 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.

3. Прийняття сільською радою нормативно-правового акту - рішення «Про затвердження Порядку переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області, переведення нежитлових будівель та приміщень в категорію житлових».

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 (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 акту, який встановлює єдиний Порядок переведення житлового приміщення (будинку, квартири) у нежитлове приміщення та нежитлового приміщення у житлове приміщення (будинок, квартиру) на території Нижньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області.

Чинність Порядку поширюється на весь житловий та нежитловий фонди, що знаходяться на території сільської ради незалежно від форм власності та балансової приналежності.

Прийняття Порядку чітко визначить:

- єдині вимоги при переведенні житлових будівель та приміщень (квартир, будинків) в нежитлові, при переведенні житлових будівель та

приміщень в житлові;

- перелік необхідних документів, які повинен надати замовник та послідовність дій;

- термін розгляду заяви та надання рішення виконавчого комітету сільської 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.

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

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

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 громаді.

Оцінка можливості впровадження та виконання вимог регуляторного акту Даний регуляторний акт мотивує суб'єктів господарювання виконувати встановлені вимоги через такі мотиви:

- простота положень даного акту;

- 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 будівель та приміщень (квартир, будинків) в нежитлові, переведення нежитлових будівель та приміщень в житлові шляхом встановлення єдиних вимог до її проходження.

Сфера впливу	Вигоди	Витрати
Територіальна громада	1. Розширення пропозицій на ринку товарів та послуг пропонує 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 умов мешканців будинку за рахунок	Не передбачаються

	благоустрою прилеглої території за кошти суб'єктів господарювання.	
Суб'єкти господарювання	<ol style="list-style-type: none"> Отримання нових приміщень для започаткування або розширення існуючого бізнесу. Збільшення доходу від розширення бізнес - діяльності. Скорочення часу процедури переведення жилого приміщення (квартири, будинку) в нежитлове. Підвищення рівня правової захищеності суб'єктів господарювання. 	Витрати на отримання технічного висновку про стан приміщення та можливість його реконструкції
Органи місцевого самоврядування	<ol style="list-style-type: none"> Зростання доходів місцевого бюджет за рахунок збільшення кількості суб'єктів господарювання. Підвищення рівня довіри до місцевої влади. Зменшення числа скарг мешканців громади на суб'єктів господарювання. 	Проведення процедури оприлюднення матеріалів і разі їх оприлюднення у друкованих засобах масової інформації

7. Обґрунтування строку дії регуляторного акту

Запропонований проект регуляторного акту 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 акту, до регуляторного акту будуть внесені відповідні зміни та доповнення.

8. Показники результативності регуляторного акту

Якісні показники	Прогнозований соціальний ефект
Врегулювання порядку переведу житлових приміщень у нежитлові	прозорість дій влади, зменшення порушень законодавства в сфері містобудування
Спрощення процедури, скорочення термінів	поліпшення бізнес-середовища громади, додаткові робочі місця

Кількісні показники:

- 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.

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) отримують регуляторний акт за запитами до органу місцевого самоврядування;

б) отримують регуляторний акт або інформацію щодо основних його положень іншими шляхами.

9. Заходи з відстеження результативності регуляторного акту

Відстеження проводиться на основі статистичних даних.

Базове відстеження результативності здійснено до набрання чинності цього регуляторного акту.

Повторне відстеження планується здійснити через рік після набрання чинності регуляторним актом, за результатами якого можливо здійснити порівняння показників базового та повторного відстеження, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом.

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

Секретар сільської ради

Ірина СУМЧЕНКО