

## АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ

до проєкту регуляторного акта рішення виконавчого комітету Кропивницької міської ради “Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у категорію нежитлових”

<b>Регуляторний орган</b>	- Кропивницька міська рада
<b>Розробник документа</b>	- Юридичне управління Кропивницької міської ради
<b>Поштова адреса</b>	- місто Кропивницький, вул. Велика Перспективна,41

Аналіз регуляторного впливу до проєкту рішення Виконавчого комітету Кропивницької міської ради “Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у категорію нежитлових” розроблений згідно з вимогами Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 №308.

### І. Визначення проблеми

Дане рішення розроблено з метою встановлення на території міста Кропивницького єдиного функціонального механізму надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у категорію нежитлових”, відповідно до Цивільного кодексу України, Житлового кодексу України, законів України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про житлово – комунальні послуги», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Про захист персональних даних», «Про звернення громадян», інших нормативно-правових актів України та усунення порушень при реконструкції об’єктів, запобігання соціальній напрузі у разі вирішення власниками житла питання ведення підприємницької діяльності в житлових приміщеннях, погіршення естетичного вигляду забудови міста та забезпечення належного рівня благоустрою.

Рішенням виконавчого комітету міської ради від 14.12.2011 року №1206 “Про затвердження Порядку переведення жилих будинків (квартир) і приміщень у нежилі та нежилых приміщень (будівель) у жилі в м. Кіровограді затверджено такий Порядок.

У зв’язку із удосконаленням механізму надання дозволу на переведення житлових приміщень у категорію нежитлових, переведення нежитлових приміщень у категорію житлових на території міста Кропивницького пропонується затвердити новий Порядок, яким буде передбачатися більш чітка деталізація процедури та підстави відмови.

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

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	
Держава	+	
Суб'єкти господарювання	+	
у тому числі суб'єкти малого підприємництва*	+	

Проблема полягає в тому, що чинним 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 приміщень відповідно до статей 100 і 152 Житлового кодексу України.

Стаття 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» зазначає, що прийняття низки рішень, у т.ч. і з реконструкції спільного майна багатоквартирного будинку, належить до повноважень зборів співвласників багатоквартирного будинку. Рішення з даного питання вважається прийнятим зборами співвласників, якщо за нього проголосували власники квартир та нежитлових приміщень, площа яких разом перевищує 75 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Нежитлові приміщення розміщуються у житлових будинках відповідно до державних будівельних норм ДБН В.2.2-15-2019 "Житлові будинки. Основні положення".

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.

Згідно зі статтею 8 Житлового кодексу України та Порядком обстеження стану жилих будинків з метою встановлення їх відповідності санітарним та технічним вимогам та визнання жилих будинків і жилих приміщень непридатними для проживання, затвердженим постановою Ради Міністрів УСРС від 26.04.1984 року №189, питання про переведення жилих приміщень (квартир, будинків) в нежитлові є повноваженням органів місцевого самоврядування.

Враховуючи вищевикладене, визначена проблема може бути вирішена шляхом прийняття нормативно-правового акту «Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові».

У запропонованому проєкті регуляторного акта регламентовано Порядок надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові, 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.

Основним механізмом дії даного проєкту рішення є фіксація алгоритму дій органу місцевого самоврядування та фізичної чи юридичної особи (заявника) і визначення вичерпного переліку документів для отримання дозволу на зміну цільового призначення нерухомого майна.

## **II. Цілі державного регулювання**

Основною метою розробки проєкту Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові, є одержання нового Порядку відповідно до вимог чинного законодавства та впровадження єдиної процедури переведення житлових та нежитлових приміщень.

Основною метою 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 співвласників багатоквартирного будинку;

- реалізація свого законодавчо встановленого права вільно володіти, користуватися, розпоряджатися майном та використовувати його для здійснення підприємницької діяльності;

- зменшення кількості конфліктних ситуацій з мешканцями прилеглих квартир та приміщень.

### **III. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей**

#### 1. Визначення альтернативних способів:

Вид альтернативи	Опис альтернативи
1. Залишити існуючий стан речей з переведення житлових приміщень до розряду нежитлових без змін	Чинний Порядок не відповідає вимогам чинного законодавства з урахуванням того, що прийнято ряд нормативно-правових актів, таких, як: Закон України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку», Закон України «Про адміністративні послуги», а отже, така альтернатива є недопустимою
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 виконавчим комітетом нормативно-правового акта - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	Запропонований спосіб вирішення зазначеної проблеми є найбільш доцільним. Перевага обраного способу досягнення встановлених цілей очевидна, оскільки він передбачає приведення діючого нормативно-правового акта до вимог чинного законодавства в сфері управління житловим фондом за рахунок встановлення єдиного порядку переведення житлових приміщень 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

#### 2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

#### **Оцінка впливу на сферу інтересів держави**

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1.	Не вбачаються, оскільки існуючий стан не вирішує основних проблем щодо врахування інтересів співвласників багатоквартирного будинку	Невідповідність деяких положень діючого Порядку нормам чинного законодавства України
Альтернатива 2.	Не вбачається	Порушення конституційних прав власника володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, невідповідність ст.8 Житлового кодексу щодо можливості переведення житлового приміщення у нежитлове
Альтернатива 3.	Забезпечує досягнення цілей державного регулювання, визначених у розділі II даного Аналізу	Не вбачається

### Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не вбачаються, оскільки існуючий стан не вирішує основних проблем щодо врахування інтересів співвласників багатоквартирного будинку	Невідповідність деяких положень діючого Порядку нормам чинного законодавства України
Альтернатива 2	Не вбачається	Неодержання можливості поліпшення стану забезпеченості населення об'єктами соціальної інфраструктури
Альтернатива 3	Недопущення порушень інтересів інших громадян, які проживають у будинку, шляхом визначення уповноваженими органами можливості та доцільності переведення житлових приміщень у нежитлові з урахуванням ряду факторів, у тому числі заперечень співвласників багатоквартирного будинку і співвласників суміжних квартир (приміщень)	Не вбачається

### Оцінка впливу на сферу інтересів суб'єктів господарювання

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1	Не вбачаються	Порушення прав суб'єктів підприємницької діяльності щодо вільного володіння, користування, розпорядження майном, використання його для здійснення підприємницької діяльності
Альтернатива 2	Не вбачаються	Створення перепон для розвитку бізнесу
Альтернатива 3	- отримання нових приміщень для започаткування або для розширення існуючого бізнесу; - збільшення доходу від розширення бізнесдіяльності; - реалізація свого законодавчо встановленого права вільно володіти, користуватися, розпоряджатися майном та використовувати його для здійснення підприємницької діяльності	Свідомі витрати суб'єктів підприємницької діяльності на оплату проектного рішення і технічного висновку про стан будівельних конструкцій житлового будинку, в якому також зазначено можливість існуючих інженерних мереж будинку забезпечити нежитлове приміщення (у випадку надання згоди на його переведення) необхідними житлово-комунальними послугами та можливість реконструкції приміщення під нежитлове приміщення

Показник	Великі	Середні	Малі	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	-	-	-	8	8
Питома вага групи у загальній кількості, відсотків			-		

#### IV. 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
1. Залишити існуючий стан речей з переведення житлових приміщень до розряду нежитлових без змін	1	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання, що зазначені в розділі II даного Аналізу

2. Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акта з цього питання	1	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання, що зазначені в розділі II цього Аналізу
3. Прийняття виконавчим комітетом нормативно-правового акта - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	4	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей

Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
Залишити існуючий стан речей з переведення житлових приміщень до розряду нежитлових без змін	Не вбачаються	Не вбачаються	Не забезпечує досягнення цілей державного регулювання
Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акта з цього питання	Не вбачаються		
Прийняття виконавчим комітетом нормативно-правового акта - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	Додаткові надходження до міського бюджету надають можливість впровадження реалізації програм соціально-економічного розвитку міста та підвищення рівня соціальних стандартів	Не вбачаються	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної	Оцінка ризику
---------	---------------------------------	---------------

	альтернативи / причини відмови від альтернативи	зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін	Рішення виконавчого комітету міської ради від 14.12.2011 № 1206 (із змінами) не може діяти без подальших змін, оскільки виникла нагальна потреба у змінах та доповненнях до нього. Якщо залишити рішення в такому вигляді: 1. Не буде усунуто невідповідність чинного Порядку переведення житлових приміщень у нежитлові вимогам чинного законодавства. 2. Не буде створено додаткові робочі місця	Не вбачається
Заборонити переведення житлових приміщень до розряду нежитлових та їх реконструкцію до прийняття на рівні держави нормативно-правового акта - рішення «Про затвердження Порядку надання дозволу на переведення нежитлових приміщень у категорію житлових, а також переведення житлових будинків і житлових приміщень у нежитлові»	Порушення прав суб'єктів підприємницької діяльності	Не вбачається
Прийняття виконавчим комітетом даного нормативно-правового акта	Цей регуляторний акт відповідає потребам у розв'язанні визначеної проблеми та принципам державної регуляторної політики. Затвердження такого регуляторного акта забезпечить досягнення встановлених цілей	Зміни у законодавстві на державному рівні

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

Для вирішення вищевказаних проблем пропонується застосувати механізм та реалізацію відповідних заходів, такий як прийняття регуляторного акта, який встановлює єдиний порядок переведення житлових приміщень в нежитлові.

Чинність Порядку поширюється на весь житловий фонд, що знаходиться на території міста, незалежно від форм власності та балансової належності.

Прийняття Порядку чітко визначить:



єдині вимоги при переведенні житлових приміщень в нежитлові, перелік необхідних документів, які повинен надати замовник, послідовність дій та підстави відмови;

термін розгляду заяви та надання рішення виконкому міської ради;

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;

збереження в належному стані архітектурного стилю міста.

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

#### **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**

У відповідності до здійсненого аналізу витрат на виконання вимог регуляторного акта для органів місцевого самоврядування та розрахунок витрат на запровадження державного регулювання для суб'єктів господарювання встановлено наступне.

За останні роки за отриманням дозволу на переведення житлових приміщень в нежитлові звертались тільки суб'єкти малого підприємництва.

Протягом 2018-2021 років рішеннями виконавчого комітету міської ради було надано дозволів на переведення житлових приміщень у нежитлові у 2018 році - 5, 2019 році - 3, 2020- 2021 роках–1.

Тобто, питання щодо надання дозволу на переведення житлових приміщень в нежитлові впливає на дуже незначну кількість суб'єктів малого та середнього підприємництва, у процентному співвідношенні у 2018 році вплинуло на 0,018 %, у 2019 році – 0,01%.

Зважаючи на вищезазначене, регулювання питання щодо надання дозволу на переведення житлових приміщень у нежитлові поширюється на незначну кількість суб'єктів малого та середнього підприємництва, тому відсутня необхідність проведення М-тесту.

Питома вага суб'єктів малого підприємництва (мікро) у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, складає 0,018%.

У зв'язку з тим, що питома вага суб'єктів малого підприємництва в загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія регуляторного акта, не перевищує 10%, розрахунок витрат на виконання вимог регуляторного акта для суб'єктів малого підприємництва згідно з Методикою проведення аналізу впливу регуляторного акта (Тест малого підприємництва) не здійснюється.

Крім цього, надання дозволу на переведення жилого приміщення або нежилого відповідно до Закону України «Про адміністративні послуги», є адміністративною послугою та надається безкоштовно через Центр надання адміністративних послуг.

## **VII. Обґрунтування запропонованого строку дії регуляторного акта**

Запропонований проект регуляторного акта запроваджується на довгостроковий термін. У разі виявлення неврегульованих 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.

## **VIII. Визначення показників результативності дії регуляторного акта**

Результативність регуляторного акта буде відстежуватися за такими показниками:

- кількість переведених із житлового в нежитловий фонд приміщень;
- кількість переведених із нежитлового фонду в житловий;
- кількість прийнятих рішень виконавчого комітету про відмову у наданні дозволу;
- прогнозоване зменшення кількості скарг мешканців житлових будинків на самовільне переобладнання квартир під офіси, магазини тощо.

## **IX. Визначення заходів, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження результативності дії регуляторного акта**

Стосовно регуляторного акта здійснюватиметься базове, повторне, періодичне відстеження його результативності в строки, установлені Законом України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»:

базове відстеження результативності регуляторного акта буде проведене через пів року після набрання чинності цим регуляторним актом;

повторне відстеження результативності регуляторного акта буде здійснено 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;

відстеження результативності регуляторного акта буде здійснюватися із застосуванням статистичного методу одержання результатів, отриманих протягом обраного періоду.