**Аналіз регуляторного впливу**

**проекту рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради**

**«Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади»**

Цей аналіз регуляторного впливу (надалі — Аналіз) розроблений на виконання та з дотриманням вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» від 11.09.2003 № 1160-ІV та Методики проведення аналізу впливу регуляторного акту, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308, Закону України «Про житлово-комунальні послуги», Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», «Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку», затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово- комунального господарства України від 13.06.2016р. № 150, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» і визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади».

**Назва регуляторного акта:** рішеннявиконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади».

**Регуляторний орган:** виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради

**Розробник документа:** Департамент інфраструктури, житлової та комунальної політики Івано-Франківської міської ради

1. **Визначення проблеми, яку пропонується розв’язати шляхом державного регулювання**

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.

Так, згідно з 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 цим 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 призначається на конкурсних засадах виконавчим органом місцевої ради, на території якої розташований багатоквартирний будинок.

У такому разі ціна послуги з управління багатоквартирним будинком визначається за результатами конкурсу, який проводиться в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики і політики у сфері житлово-комунального господарства.

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.

На сьогоднішній день, Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150,затверджено Порядок проведення конкурсу щодо призначення виконавчим органом місцевого самоврядування, на території якого розташований багатоквартирний будинок, управителя багатоквартирного будинку. Для проведення конкурсу організатор конкурсу створює конкурсну комісію, склад якої та положення про яку затверджуються організатором конкурсу. Головою конкурсної комісії призначається представник організатора конкурсу.

Для проведення конкурсу конкурсна комісія готує конкурсну документацію, яка затверджується його організатором. Конкурсна документація повинна містити: найменування, місцезнаходження організатора конкурсу; прізвище, посаду та номери контактних телефонів осіб, уповноважених здійснювати зв'язок з учасниками конкурсу; перелік складових робіт (послуг) з управління багатоквартирним будинком, який складений згідно з обов'язковим переліком робіт (послуг), витрати на які включаються до складу витрат на утримання багатоквартирного будинку та прибудинкової території ; вимоги щодо якості надання послуг (перелік робіт та періодичність їх надання) з посиланням на стандарти, нормативи, норми та правила; найменування об’єкта конкурсу чи перелік об’єктів конкурсу; технічну характеристику кожного об’єкта конкурсу; критерії оцінки конкурсних пропозицій; вимоги до конкурсних пропозицій та перелік документів, оригінали або копії яких подаються учасниками конкурсу для їх оцінювання; методику оцінювання конкурсних пропозицій; проект договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком; порядок надання роз'яснень щодо змісту конкурсної документації; дату огляду об’єктів конкурсу та доступу до них; інформацію про: наявність та загальний обсяг заборгованості співвласників за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій; невиконані зобов’язання щодо проведення перерахунку розміру плати за послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій у разі перерви в їх наданні, ненадання або надання не в повному обсязі; способи, місце та кінцевий строк подання конкурсних пропозицій; місце, дату та час розкриття конвертів з конкурсними пропозиціями.

Рішенням виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про організацію проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади» затверджено Положення про конкурсну комісію з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіального громади (далі - Положення) та затверджено склад конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади.

Проведення конкурсу дасть 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, спрямовані на зменшення їх собівартості; фінансову спроможність; досвід роботи з надання послуг у сфері житлово-комунального господарства, тощо.

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.

1. **Цілі державного регулювання**

Прийняття рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади» забезпечить створення умов для практичної реалізації Закону в частині затвердження порядку проведення конкурсу виконавчим комітетом міської ради щодо призначення управителя багатоквартирного будинку, реалізації прав та виконання обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління; належного управління та утримання багатоквартирного буднику; запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками на території Івано-Франківської міської територіальної громади.

**3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення зазначених цілей**

3.1. Можливі способи досягнення цілі:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Можливі способи  досягнення цілі | Оцінка способу | Причини відмови від  альтернативних способів,  аргументи щодо переваги  обраного способу |
| 1. Альтернатива № 1   Залишення існуючої на даний момент ситуації без змін | Є неприйнятним, не забезпечується досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним будинком; залишає невпорядкованими відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. | Спосіб є неприйнятним, оскільки залишає у неузгодженості з вимогами чинних нормативно-правових актів; відсутня конкуренція. |
| 1. Альтернатива № 2   Прийняти регуляторний акт - рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади» | 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 неврегульованість проблеми у чинному законодавстві. | Спосіб є прийнятним.  Дає змогу уникнути багатьох неузгодженостей, насамперед в даній сфері та забезпечує існування добросовісної конкуренції на ринку управління багатоквартирними будинками. |

3.2. Оцінка впливу на сферу інтересів держави.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» в частині затвердження порядку проведення конкурсу виконавчим комітетом міської ради для належного управління багатоквартирними будинками на території Івано-Франківської міської територіальної громади | Відсутні, оскільки реалізація даного рішення не потребує додаткових матеріальних чи інших витрат |

3.3.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 утримання та управління. Належне управління та утримання багатоквартирного буднику.  Збільшиться обсяг отримання громадянами інформації про надані/ отримані послуги. | Оплата вартості послуги з управління багатоквартирним будинком |

3.4. Оцінка впливу на сферу інтересів суб’єктів господарювання.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Показник | Великі | Середні | Малі | Мікро | Разом |
| Кількість суб’єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць | - | 5 | 45 | - | 50 |
| Питома вага групи у загальній кількості, відсотків | - | 10% | 90% | - | 100% |

3.5. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Рейтинг  результативності (досягнення цілей під час вирішення проблеми) | Бал  Результа-  тивності  (за  чотири-  бальною 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 рішення, задекларовані цілі забезпечать повною мірою досягнення поставленої мети стосовно затвердження порядку проведення конкурсу виконавчим комітетом міської ради щодо призначення управителя багатоквартирного будинку; реалізації прав та виконання обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління; належного управління та утримання багатоквартирного буднику; запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками будуть досягнуті повною мірою. |

Оцінка ступеня досягнення визначених цілей визначається за чотирибальною системою, де:

4 - цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті повною мірою (проблема більше існувати не буде);

З - цілі прийняття регуляторного акта можуть бути досягнуті майже повною мірою (усі важливі аспекти проблеми існувати не будуть);

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Вид  альтернативи | Вигоди (підсумок) | Витрати (підсумок) | Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Альтернатива 1 | Відсутні | Залишаються невпорядкованими відносини, пов’язані з реалізацією прав та виконанням обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління. | Не забезпечується досягнення цілей щодо проведення конкурсу з надання послуги з управління багатоквартирним будинком. |
| Альтернатива 2 | Буде забезпечено  Повністю досягнення задекларованих цілей поставленої мети щодо:  - затвердження порядку проведення конкурсу для належного управління  багатоквартирним будинком;  - реалізації прав та виконання обов’язків  співвласників  багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління;  - належного управління та утримання багатоквартирного буднику;  - запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками. | Витрати на  на підготовку конкурсної пропозиції. | У рейтингу результативності ця альтернатива на першому місці.  При її виборі буде максимально досягнуто цілі державного регулювання. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 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 | Причиною відмови від даної  Альтернативи є необхідність в приведенні порядку з проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади у відповідність до наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150. | На дію даного нормативно-правового акта можливий вплив зовнішніх чинників - ухвалення змін та доповнень до чинного законодавства в дій сфері. В такому випадку рішення виконавчого комітету міської ради потребуватиме внесення відповідних змін та доповнень |
| Прийняття  проекту рішення | Прийняття рішення забезпечить повною мірою досягнення задекларованих цілей поставленої мети стосовно затвердження порядку проведення конкурсу виконавчим комітетом міської ради для належного управління будинком; реалізації прав та виконання обов’язків співвласників багатоквартирного будинку щодо його утримання та управління; належного управління та утримання багатоквартирного буднику; запровадження ринку надавачів послуг з управління багатоквартирними будинками на території Івано-Франківської міської територіальної громади, будуть досягнуті повною мірою. |  |

Таким чином, єдиною можливою альтернативою є прийняття рішення виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради «Про проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади», що цілком відповідає вимогам законодавства.

**4. Механізми і заходи розв’язання проблем**

Проект рішення визначає процедуру проведення конкурсу щодо призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади виконавчим комітетом міської ради, що є організатором конкурсу.

Організатор конкурсу створює конкурсну комісію та готує конкурсну документацію, в якій, зокрема серед іншого передбачено кваліфікаційні вимоги до учасників конкурсу та критерії оцінки конкурсних пропозицій.

В свою чергу, відповідно до Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» 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.

Під час здійснення заходів, пов’язаних з процедурою прийняття регуляторного акту, оголошення про оприлюднення проекту регуляторного акту, публікується у друкованих засобах масової інформації, а саме: в газеті «Західний кур’єр» та сам проект регуляторного акту оприлюднено на офіційному веб-сайті Івано-Франківської міської ради.

В процесі оприлюднення регуляторного акту зацікавлені юридичні та фізичні особи матимуть можливість прийняти участь у обговоренні проекту регуляторного акту та внести власні зауваження та пропозиції, які можуть бути враховані розробником регуляторного акту.

Таким чином, буде забезпечено прозорість та врахування громадської думки в процесі здійснення регуляторної політики.

Конкурсна документація надається особисто або надсилається поштою організатором конкурсу його учаснику після надходження від учасника заявки про участь у конкурсі.

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 в місці, що зазначені в оголошенні про проведення конкурсу.

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 про надання послуги з управління багатоквартирним будинком.

Договір про надання послуги строком на один рік від імені співвласників багатоквартирного будинку підписує уповноважена особа виконавчого комітету міської ради, за рішенням якого призначається управитель. 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.

Крім того, для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити такі організаційні заходи, як забезпечити інформування громадськості про вимоги регуляторного акта шляхом оприлюднення його в засобах масової інформації, офіційних веб-сайтах та проведення інформаційно-роз’яснювальної роботи органом місцевого самоврядування.

**5. 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**

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, оцінюється вище середнього.

**6. Обґрунтування можливості досягнення цілей у разі прийняття запропонованого регуляторного акта**

Прийняття даного регуляторного акта дозволить удосконалити організаційний механізм проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку на території Івано-Франківської міської територіальної громади та позитивно вплине на якість даних послуг.

**7. Очікувані результати прийняття запропонованого регуляторного акта**

Ефективність цього регуляторного акта підтверджується перевищенням вигоди над витратами.

Прогнозними значеннями показників результативності регуляторного акта є:

* кількість суб’єктів господарювання та/або фізичних осіб, на яких поширюватиметься дія акта - співвласники багатоквартирного будинку, виконавчий комітет Івано-Франківської міської ради міська рада, фізичні особи - підприємці або юридичні особи - суб’єкти підприємницької діяльності, що подали заявку про участь у конкурсі з надання послуги з управління багатоквартирним будинком;
* розмір коштів і час, що витрачатимуться суб’єктами господарювання та/або фізичними особами, пов’язаними з виконанням вимог акта - середній;
* рівень поінформованості суб’єктів господарювання та фізичних осіб з основних положень акта - вище середнього.

Основним показником результативності проекту рішення є збільшення виконавців послуг з управління багатоквартирним будинком на території Івано-Франківської міської територіальної громади, визначених відповідно до вимог законодавства та таких, що дотримуються його вимог під час надання цих послуг.

**8. Обґрунтування строку дії запропонованого регуляторного акта**

Строк дії запропонованого регуляторного акту необмежений з можливістю внесення до нього змін та його відміни (або його окремих положень), у разі зміни чинного законодавства та з інших поважних причин.

**9. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності 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;

періодичні відстеження результативності - один раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів з повторного відстеження результативності цього акта.

Відстеження результативності дії регуляторного акта здійснюватиметься статистичним методом.

Директора Департаменту –

начальник управління житлової політики

Департаменту інфраструктури, житлової та

комунальної політики

Івано-Франківської міської ради М. СМУШАК