

**АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ**  
**проекту рішення виконавчого комітету Луцької міської ради**  
**«Про затвердження Порядку формування ціни послуги з управління**  
**багатоквартирним будинком»**

(відповідно до статті 8 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, зі змінами, (далі – Методика))

**Регуляторний орган:** Луцька міська рада.

**Розробник проекту регуляторного акта:** департамент житлово-комунального господарства, департамент економічної політики, юридичний департамент.

**Відповідальні особи:** Борис Смаль, Микола Осіюк, управителі багатоквартирних будинків Луцької міської територіальної громади.

**Контактний телефон:** (0332) 777 955, 773 150.

Аналіз регуляторного впливу визначає правові та організаційні засади реалізації проекту рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком» (далі – проект рішення виконавчого комітету).

**1. Визначення проблеми та причин її виникнення**

Відповідно до законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150 «Про затвердження Порядку проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку» щодо призначення управителів багатоквартирних будинків та з метою забезпечення належної та ефективної експлуатації житлового фонду, виконавчим комітетом міської ради було проведено конкурс з призначення управителів багатоквартирних будинків, які розміщено на території Луцької міської територіальної громади, в яких не створено об'єднання співвласників багатоквартирного будинку або співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком.

За результатами проведеного конкурсу прийнято ряд рішень виконавчого комітету Луцької міської ради «Про призначення управителя багатоквартирних будинків», зокрема:

від 17.06.2020 № 291-1, де призначено управителем будинків міста Луцька ТЗОВ «Місто для людей Кременчук»;

від 25.06.2020 № 306-1, де призначено управителем будинків міста Луцька Луцьку кооперативну житлово-експлуатаційну контору № 8 житлово-будівельних кооперативів;

від 15.01.2020 № 3-1, де призначено управителями будинків міста Луцька житлово-комунальне підприємство № 2, житлово-комунальне підприємство № 3, житлово-комунальне підприємство № 7.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

Послуга з управління багатоквартирним будинком, включає: утримання спільного майна багатоквартирного будинку, зокрема прибирання внутрішньобудинкових приміщень та прибудинкової території, виконання санітарно-технічних робіт, обслуговування внутрішньобудинкових систем (крім обслуговування внутрішньобудинкових систем, що використовуються для надання відповідної комунальної послуги у разі укладення індивідуальних договорів про надання такої послуги, за умовами яких обслуговування таких систем здійснюється виконавцем), утримання ліфтів, купівлю електричної енергії для забезпечення функціонування спільного майна багатоквартирного будинку; поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку тощо.

Постановою Кабінету Міністрів України №712 від 05 вересня 2018 року «Про затвердження Правил надання послуги з управління багатоквартирним будинком та Типового договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком» визначений порядок надання послуги з управління багатоквартирним будинком, що здійснюється управителем на підставі договору про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, укладеного відповідно до Законів України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» та «Про житлово-комунальні послуги». Вартість послуг з управління багатоквартирним будинком та порядок їх перегляду зазначається у договорі з управителем.

Для забезпечення надання якісних послуг з управління багатоквартирним будинком та врахування ринкової ситуації (розміру мінімальної заробітної плати, вартості енергоносіїв, паливо-мастильних матеріалів, податків тощо) виникла необхідність затвердження виконавчим комітетом Луцької міської ради Порядок формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком договору про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (далі – Порядок).

Проблема, яка запропонована для врегулювання в результаті прийняття регуляторного акта, є важливою для громади та не може бути розв'язана за допомогою ринкових механізмів і не вирішується за допомогою чинних регуляторних актів.

Проект регуляторного акта підготовлено відповідно до принципів державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності, а саме: забезпечення доцільності, ефективності та прозорості щодо застосування норм для суб'єктів господарювання та мешканців будинків.

### 1.1. Основні групи (підгрупи), на які проблема справляє вплив

Групи (підгрупи)	Так	Ні
Громадяни	+	-
Орган місцевого самоврядування	+	-



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

Суб'єкти господарювання	+	-
у тому числі суб'єкти малого підприємництва	+	-

## 2. Цілі регулювання

2.1. Забезпечення належної та ефективної експлуатації житлового фонду.

2.2. Недопущення припинення надання послуг з управління багатоквартирними будинками. Формування основних положень Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком» шляхом його затвердження.

2.3. Вдосконалення, оновлення та приведення до норм чинного законодавства ціни послуги з управління багатоквартирним будинком.

2.4. Забезпечення чистоти й порядку на прибудинкових територіях.

2.4. Врегулювання прав та обов'язків учасників правовідносин у сфері житлово-комунальних послуг на договірних засадах;

2.5. Зростання показників комфорту та якості життя мешканців громади.

## 3. Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей

### 3.1. Визначення альтернативних способів

Вид альтернативи	Опис альтернативи
Альтернатива 1	Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта
Альтернатива 2	Відсутність регулювання та збереження теперішнього стану.

### 3.2. Оцінка вибраних альтернативних способів досягнення цілей

Прийняття запропонованого проєкту регуляторного акта є найбільш прийнятним способом досягнення цілей регулювання.

#### 3.2.1. Оцінка впливу на сферу інтересів органу місцевого самоврядування

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
Альтернатива 1 Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	1. Впровадження Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком що регулює фінансово-господарські та правові відносини між надавачами та отримувачами послуг з управління. 2. Досягнення цілей регулювання.	Опублікування ухваленого рішення виконавчого комітету міської ради в медіа..



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	1. Недосягнення цілей регулювання. 2. Часткове погіршення, а згодом і повне припинення надання послуги з управління багатоквартирним будинком.	Відсутні
--------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

### 3.2.2. Оцінка впливу на сферу інтересів громадян

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<b>Альтернатива 1</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	1. Досягнення цілей регулювання. 2. Реалізація права співвласників багатоквартирного будинку на отримання якісних послуг управління та утримання будинку, виконання їх обов'язків.	1. Витрати часу на ознайомлення з регуляторним актом. 2. Оплата за послуги відповідно до Порядку.
<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	Відсутність регулювання порядку надання послуг з утримання багатоквартирного будинку призведе до зниження якості управління, або повного припинення надання послуг з управління.	Оплата за послуги відповідно до Типового чинного договору з управління багатоквартирним будинком.

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

Показник	Великі	Середні	Малі (в т.ч. мікро)	Мікро	Разом
Кількість суб'єктів господарювання, що підпадають під дію регулювання, одиниць	0	1	468	449	469
Питома вага групи у загальній кількості, %	0	0,21	99,79	95,74	100

Вид альтернативи	Вигоди	Витрати
<b>Альтернатива 1</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	1. Досягнення цілей регулювання. 2. Отримання належної якості послуг управління багатоквартирним будинком. 3. Покращення показників фінансово-господарської діяльності надавачів послуг та запобігання банкрутству управительських компаній.	1. Витрати часу на ознайомлення з регуляторним актом. 2. Оплата послуги з управління багатоквартирним будинком згідно з умовами Порядку.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	Відсутність регулювання порядку надання послуг з утримання багатоквартирного будинку приведе до зниження якості управління, або повного припинення надання послуг	Оплата за послуги відповідно до чинного Типового договору з управління багатоквартирним будинком.
-----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

**Витрати, які виникають внаслідок дії регуляторного акта на сферу інтересів суб'єкта господарювання великого і середнього підприємництва**

Вид альтернативи	Сума витрат, грн (за 5 років)
<b>Альтернатива 1.</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	Розрахувати точні витрати суб'єкта підприємництва не є можливим.
<b>Альтернатива 2.</b> Збереження теперішнього стану	Оплата за послуги відповідно до чинного Типового договору з управління багатоквартирним будинком (зниження якості управління або повне припинення надання послуг).

**4. Вибір найбільш оптимального альтернативного способу досягнення цілей**

Рейтинг результативності (досягнення цілей під час розв'язання проблеми)	Бал результативності (за чотирибальною системою оцінки)	Коментарі щодо присвоєння відповідного бала
<b>Альтернатива 1</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	4	1. Поставлені цілі будуть досягнуті повною мірою. 2. Проблема буде вирішена.
<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	1	1. Недосягнення цілей регулювання. 2. Проблема не вирішена.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024



Рейтинг результативності	Вигоди (підсумок)	Витрати (підсумок)	Обґрунтування відповідного місця альтернативи у рейтингу
<b>Альтернатива 1</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	1. Затвердження Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком 2. Досягнення цілей регулювання	1. Опублікування ухваленого рішення виконавчого комітету міської ради у медіа. 2. Витрати часу на ознайомлення з регуляторним актом, процедурою прийняття.	<b>1-ше місце</b> Цей альтернативний спосіб є найбільш придатним для розв'язання проблеми тому, що при прийнятті запропонованого проєкту регуляторного акта буде досягнуто визначених цілей.
<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	Вигоди залишаться незмінними	Витрати збільшаться через припинення надання послуг управління	<b>2-ге місце</b> У разі залишення ситуації без змін, проблема не буде розв'язана, цілі не будуть досягнуті.

Рейтинг	Аргументи щодо переваги обраної альтернативи/причини відмови від альтернативи	Оцінка ризику зовнішніх чинників на дію запропонованого регуляторного акта
<b>Альтернатива 1</b> Прийняти запропонований проєкт регуляторного акта	Цей альтернативний спосіб є найбільш придатним для розв'язання проблеми, тому що при ухваленні проєкту рішення буде досягнуто вказаних цілей.	Зміна чинного законодавства
<b>Альтернатива 2</b> Збереження теперішнього стану	Альтернатива не є прийнятною, оскільки не зможе забезпечити досягнення поставлених цілей.	X

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

Для розв'язання визначеної проблеми пропонується ухвалити вищезазначений проєкт рішення виконавчого комітету «Про затвердження Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком»,



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

який визначає механізми регулювання надання послуг, а саме: порядок надання послуг з управління;

- оплата послуг з управління;
- права та обов'язки співвласників;
- права та обов'язки управителів тощо.

Крім того, для впровадження цього регуляторного акта необхідно здійснити наступні організаційні заходи:

інформування громадськості про вимоги акта, шляхом оприлюднення його в медіа, мережі «Інтернет»;

проведення інформаційно-роз'яснювальної роботи органом місцевого самоврядування (департамент житлово-комунального господарства), управителі багатоквартирними будинками.

Запропоновані механізми дії цього проєкту регуляторного акта відповідають принципам державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, прозорості, передбачуваності.

Основними заходами, які повинні здійснити органи влади для впровадження цього регуляторного акта та які призведуть до розв'язання визначеної проблеми будуть:

затвердження Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком з проведенням регуляторних процедур відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»;

оприлюднення Порядку формування ціни послуги з управління багатоквартирним будинком»

здійснення контролю за виконанням нормативних актів у сфері житлово-комунального господарства.

**6. Оцінка виконання вимог регуляторного акта залежно від ресурсів, якими розпоряджається виконавчий комітет Луцької міської ради, фізичні та юридичні особи, які повинні впроваджувати або виконувати ці вимоги**

Регулювання порядку надання послуг управителями (відповідно до Порядку) стосується суб'єктів господарювання середнього, малого підприємництва, приміщення яких розміщено на перших поверхах будівель. (кількість 469) та фізичних осіб (17 249), а також управителів будинків (5).

вага суб'єктів малого підприємництва, у загальній кількості суб'єктів господарювання, на яких поширюється регулювання, перевищує 10 відсотків.

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

Дія регуляторного акта запроваджується на постійній основі до прийняття нового акта або зміни чинного законодавства.

При виникненні обґрунтованих підстав до регуляторного акта можуть вноситись зміни та доповнення.



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024

## 8. Визначення показників результативності дії регуляторного акта

Прогнозні значення показників результативності регуляторного акта			
Показник	2025 рік	2026 рік	2027 рік
Надходження до бюджету громади від суб'єктів господарювання та фізичних осіб), тис. грн	0	0	0
Кількість суб'єктів господарювання, на яких поширюється дія акта, од.	469	469	469
Кількість осіб, на яких поширюється дія акта, од. (згідно з особовими рахунками).	17 249	17 249	17 249
Розмір коштів, що витрачаються суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, тис. грн	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)
Час, що витрачається суб'єктами господарювання та/або фізичними особами, пов'язаними з виконанням вимог акта, год	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)	Неможливо розрахувати (індивідуальні витрати)
Рівень поінформованості суб'єктів господарювання та/або фізичних осіб щодо положень регуляторного акта	Високий	Високий	Високий

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

Відносно цього регуляторного акта буде здійснюватися базове, повторне та періодичне відстеження його результативності:

базове відстеження буде проведено після набрання чинності регуляторного акта або набрання чинності більшістю його положень, але не пізніше дня, з якого починається проведення повторного відстеження результативності цього акта,

повторне відстеження буде здійснено через рік з дня набрання чинності цим регуляторним актом, але не пізніше двох років з дня набрання чинності цим актом;

періодичні відстеження будуть проводитись раз на кожні три роки починаючи з дня закінчення заходів із повторного відстеження результативності цього акта.

Метод проведення відстеження результативності – статистичний.

Вид даних, за допомогою яких здійснюватиметься відстеження



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024



результативності – статистичні.

Відстеження результативності дії регуляторного акта буде проводитись шляхом аналізу статистичних даних, що є в розпорядженні департаменту житлово-комунального господарства.

Заступник міського голови

Ірина ЧЕБЕЛЮК

Борис Смаль 777 955



ДОКУМЕНТ СЕД АСКОД

Сертифікат 3FAA9288358EC003040000001B642C00E04EBF00

Підписувач Чебелюк Ірина Іванівна

Дійсний з 04.08.2023 12:06:42 по 04.08.2025 12:06:42

ЛУЦЬКА МІСЬКА РАДА



№ 21-7/443 від 25.10.2024