

Звіт

про періодичне відстеження результативності регуляторного акта – рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 27.06.2018 № 343 «Про затвердження конкурсної документації та інші організаційні питання проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Суми» (з урахуванням змін, внесених рішенням виконавчого комітету Сумської міської ради від 21.05.2019 № 306)

1. Вид та назва регуляторного акта:

Рішення виконавчого комітету Сумської міської ради від 27.06.2018 № 343 «Про затвердження конкурсної документації та інші організаційні питання проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Суми» (з урахуванням змін, внесених рішенням виконавчого комітету Сумської міської ради від 21.05.2019 № 306) (далі – регуляторний акт).

2. Виконавець заходів з відстеження:

Правове управління Сумської міської ради.

3. Цілі прийняття акта:

- реалізація вимог чинного законодавства щодо підготовки та проведення в установленому законодавством порядку конкурсу з призначення управителів багатоквартирних будинків у місті Суми;
- забезпечення належного утримання багатоквартирних будинків міста, в яких не створено ОСББ і співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком;
- стимулювання розвитку ринку управителів багатоквартирних будинків у місті, удосконалення їх роботи;
- підвищення якості надання послуг з управління багатоквартирними будинками при економічно обґрунтованих та сформованих на конкурсних засадах цінах.

4. Строк виконання заходів з відстеження:

20.05.2026 – 20.06.2026.

Примітка: з урахуванням вимог статті 10 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», перше періодичне відстеження результативності регуляторного акта мало відбутися у 2023 році.

Зважаючи на триваючу військову агресію російської федерації проти України, введення воєнного стану Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022, враховуючи норму частини 10 статті 9 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» щодо непоширення вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» на акти органів місцевого самоврядування у період дії воєнного стану, пов'язані з цим об'єктивні обмеження у своєчасному зборі статистичної/адміністративної інформації, заходи з періодичного відстеження проводяться у 2026 році з метою усунення пропуску строку, актуалізації даних та вирішення питання щодо необхідності подальшого моніторингу результативності акта.

5. Тип відстеження (базове, повторне, періодичне):

Періодичне відстеження.

6. Метод одержання результатів відстеження:

Статистичний.

7. Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, а також способи одержання даних:

Періодичне відстеження результативності регуляторного акту здійснювалося шляхом аналізу:

- поданих учасниками конкурсу документів для участі в конкурсі з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Суми, результатів огляду матеріально-технічної бази учасників конкурсу;

- протоколів засідань конкурсної комісії з призначення управителя багатоквартирних будинків у місті Суми;

- протоколів зборів співвласників багатоквартирних будинків, які надаються в установленому законодавством порядку на зберігання до виконавчого комітету Сумської міської ради;

- укладених за результатами конкурсу договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, виконання переможцями конкурсу цих договорів;

- інформації уповноваженого виконавчого органу Сумської міської ради, який реалізує державну політику у сфері надання житлово-комунальних послуг.

8. Кількісні та якісні значення показників результативності акта:

Періодичне відстеження результативності регуляторного акта здійснюється у встановленому законодавством порядку за кількісними і якісними показниками з використанням статистичного метода одержання результатів відстеження.

1. Кількісні показники.

1.1. Кількість заяв суб'єктів господарювання на участь у конкурсі.

На участь у конкурсі подали заяви 12 суб'єктів господарювання, більшість з яких заявлялося відразу на кілька об'єктів конкурсу (сумарна кількість об'єктів конкурсу, щодо яких подавалися заяви, становить 38, при очікуваному результаті 13).

У свою чергу конкурсні пропозиції подали лише 9 суб'єктів господарювання (сумарна кількість об'єктів конкурсу, щодо яких подавалися конкурсні пропозиції, становить 10), 2 з яких у подальшому відкликали їх, а 1 учасник конкурсу подав конкурсні пропозиції відразу на 2 об'єкти конкурсу.

Таким чином, у цілому вказаного показника було досягнуто.

1.2. Кількість об'єктів конкурсу, по яким призначено управителя в установленому порядку.

При розробці проєкту акта та проведення аналізу його регуляторного впливу пропонувалося 8 об'єктів конкурсу. При цьому оголошення конкурсу стало каталізатором для визначення співвласниками самостійно (поза конкурсом) управителя по багатоквартирним будинкам (див. п. 2 щодо якісних значень показників). У результаті зменшення кількості будинків, по яким не визначено

форму управління і де вибір управителя необхідно проводити на конкурсній основі, регуляторний орган рішенням № 306 зменшив кількість об'єктів конкурсу з 8 до 7.

Отже, числове зменшення цього показника з 8 на 7 не впливає на результативність регулювання: конкурс відбувся по всім об'єктам і по кожному із них було призначено управителя. У зв'язку з цим даного показника було досягнуто.

1.3. Кількість укладених після конкурсу договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком.

За результатами проведення конкурсу з його переможцями було укладено в установленому порядку 1007 договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком (при очікуваному результаті 1000 договорів).

Натомість, за інформацією Департаменту інфраструктури міста Сумської міської ради від 15.06.2026 №2152/05.01-18, станом на сьогоднішній день з 1007 укладених за результатами конкурсу договорів про надання послуги з управління багатоквартирним будинком:

- кількість чинних договорів зменшена до 684;
- по 45 житлових будинках створені та зареєстровані об'єднання співвласників багатоквартирного будинку;
- по 278 житловим будинкам співвласниками будинку обрано інших управителів та/або укладено договори з управителями на інших умовах.

Отже, результати відстеження регуляторного акту вказують на зміни в динаміці одного з показників:

№ з/п	Назва кількісного показника результативності	Очікуваний результат	За результатами конкурсу	На час базового відстеження (01.07.2019–01.10.2019)	На час повторного відстеження (25.05.2020–25.06.2020)	На час періодичного відстеження (20.05.2026–20.06.2026)
1.	Кількість заяв суб'єктів господарювання на участь у конкурсі	18	38	38	38	38
2	Кількість об'єктів конкурсу, по яким призначено управителя в установленому порядку	8	7	7	7	7
3	Кількість укладених після конкурсу договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком	1000	1007	1007	1007	684

2. Якісні показники (проведення в червні 2019 року конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку в місті Суми на виконання вимог чинного законодавства, забезпечення належного управління багатоквартирними будинками міста, підвищення якості надання житлових послуг населенню).

Головний аспект якісних показників полягає в необхідності реалізації вимог чинного законодавства шляхом визначення співвласниками форми управління багатоквартирним будинком для забезпечення належного обслуговування будинку, а в разі не визначення – призначення управителя на конкурсних засадах.

Запровадження регулювання проходило в два етапи:

I – прийняття після оголошення конкурсу рішення № 343 стосовно затвердження конкурсної документації;

II – прийняття рішення № 306 з метою приведення конкурсної документації до нових вимог чинного законодавства у сфері житлово-комунальних послуг шляхом викладення її в новій редакції.

У свою чергу регулювання було направлено на максимальне врахування інтересів співвласників та суб'єктів господарювання, на яких регулювання справляло вплив. Розрив у часі між етапами сприяв цьому шляхом надання можливості співвласникам та обслуговуючим організаціям самотійно врегулювати проблему. Запровадження регулювання значно активізувало учасників правовідносин у визначенні форми управління. Так, за результатами аналізу протоколів зборів співвласників багатоквартирних будинків, наданих на зберігання до виконавчого комітету Сумської міської ради, станом на дату оголошення конкурсу з призначення управителя співвласники лише 307 багатоквартирних будинків прийняли рішення щодо форми управління ними, станом на дату прийняття рішення № 343 у місті Суми кількість таких будинків складала 412, станом на дату набрання чинності рішенням № 306 – 766, а станом на дату укладення договорів з переможцями конкурсу – 819.

Щодо решти будинків міста (у т.ч. і тих, незадовільний технічний стан яких викликав небажання господарюючих суб'єктів обслуговувати їх) управитель був обраний на конкурсних засадах і з кожним із них укладений договір про надання послуг з управління багатоквартирним будинком. Вказані вище дані підтверджують, що за період впровадження регулювання кількість будинків, по яким призначено управителя за конкурсом, у два рази більша за кількість тих, де співвласники визначилися з формою управління самотійно. Це підтверджує необхідність запровадження регулювання і неспроможність розв'язати проблему альтернативними способами, для використання яких були створені сприятливі умови. Окрім того, не по кожному будинку, співвласники якого визначилися з формою управління, укладені договори про надання послуги з управління, як цього вимагає законодавство. У той же час регулювання забезпечило укладення таких договорів по кожному будинку, де призначено управителя за конкурсом. Зазначені договори дозволяють співвласникам вчасно отримувати субсидії та пільги на житлово-комунальні послуги згідно з законодавством, що також є соціально значимим якісним показником доцільності запровадження регулювання і досягнення його результатів.

Шляхом активізації співвласників на визначення форми управління та призначення на конкурсній основі управителя по тих будинках, де співвласники цього не зробили самотійно, було забезпечене належне утримання багатоквартирних будинків міста.

Укладені договори передбачають дієві заходи контролю співвласників за якістю надання житлових послуг, підвищення рівня їх надання. У результаті співвласники багатоквартирних будинків, які самотійно обрали управителя, на позитивному прикладі правовідносин, що виникли після проведення конкурсу, ініціюють проведення зборів співвласників з метою укладення аналогічних конкурсним договорів.

Отже, якісних показників регулювання було досягнуто.

У свою чергу, показники оцінювання якості договорів, укладених за результатами проведеного конкурсу, але припинених на сьогодні, в тому числі причини їх припинення, можуть бути використані як вихідні дані при необхідності розроблення нового регуляторного акту у разі виникнення потреби у врегулюванні подібних правовідносин на підставі відповідних норм чинного законодавства України.

9. Оцінка результатів реалізації регуляторного акта та ступеня досягнення визначених цілей:

Досягнення кількісних та якісних показників, за яким проводилося відстеження, дають підстави зробити висновок, що рівень впровадження та виконання регуляторного акту оцінюється як високий.

Задекларовані цілі, які ставились за мету при прийнятті рішення, виконані в повному обсязі.

Згідно з аналізом регуляторного впливу цей регуляторний акт запроваджувався на період організації проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку у місті Суми щодо будинків, в яких не створено ОСББ і співвласники яких не прийняли рішення про форму управління багатоквартирним будинком, визначення переможців конкурсу та укладання з ними договорів про надання послуг з управління багатоквартирними будинками (що є достатнім для розв'язання проблеми та досягнення цілей державного регулювання).

Відповідно до п. 5 ст. 13 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» у разі якщо протягом одного року з дня 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. Порядок проведення конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку (далі – Порядок) затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 13.06.2016 № 150, згідно з яким у разі, якщо конкурс не відбувся, відмови переможця конкурсу від підписання договору про надання послуги або неукладення договору з його вини у встановлений строк, конкурсна комісія може оголосити повторний конкурс.

На виконання вимог чинного законодавства згідно з прийнятим регуляторним актом було підготовлено і проведено відповідний конкурс, визначено переможців конкурсів, призначено управителів та укладено з ними договори про надання послуг з управління багатоквартирними будинками. Отже, конкурс відбувся, по всіх будинках, де співвласники цього не зробили самостійно, були призначені управителі та укладені в установлений строк договори (окрім тих, де організатор конкурсу підтримав намір співвласників зробити це самостійно). Підстави для проведення повторного конкурсу згідно з законодавством відсутні.

Проведення іншого конкурсу на підставі даного регуляторного акта є неможливим, оскільки чинне законодавство передбачає необхідність визначення в конкурсній документації конкретного об'єкта конкурсу (багатоквартирного будинку

чи їх групи), його характеристик, критеріїв та методики оцінки конкурсних пропозицій по цьому об'єкту. І в разі отримання виконавчим органом місцевої ради протоколу зборів співвласників будинку, в якому не створено ОСББ, не прийнято рішення про форму управління будинком та щодо якого не оголошено конкурс з призначення управителя, з проханням призначити управителя, виконавчому органу ради необхідно буде оголошувати новий конкурс і затверджувати конкурсну документацію щодо цього об'єкта (п. 6 р. VI «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про житлово-комунальні послуги»).

Отже дані відстеження свідчать про досягнення регуляторним актом цілей державного регулювання в повному обсязі, виконання рішення та вплив строку його дії.

А тому можна резюмувати наступне:

- регуляторний акт забезпечив правову основу для організації, проведення та підбиття підсумків конкурсу з призначення управителя багатоквартирного будинку у місті Суми;

- регуляторний акт вичерпав свою дію, оскільки конкурс відбувся, а його результати зафіксовані, дія норм цього акта фактично завершилася.

- показники результативності свідчать про досягнення цілей, задекларованих при його прийнятті.

Основні показники протягом періодів відстеження регуляторного акту змін не зазнали.

При цьому зміни одного з показників, пов'язані із припиненням частини укладених після конкурсу договорів про надання послуг з управління багатоквартирним будинком, пов'язані із динамічністю цих правовідносин, та, відповідно, прогнозованістю ймовірності таких змін. Зменшення кількості договорів з управителями на користь створення ОСББ та обрання інших управителів свідчить про певний розвиток житлової самоорганізації, пов'язаний із переходом від адміністративно-призначеного до самостійного управління, про свідомий вибір мешканців на користь прямого контролю за справами будинку, їх активної позиції в цих правовідносинах, що цілком узгоджується з приписами Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку».

Враховуючи викладене, беручи до уваги закріплені статтею 4 Закону України «Про засади державної регуляторної діяльності у сфері господарської діяльності» принцип адекватності державної регуляторної політики, зважаючи на те, що, регуляторний акт розроблений для проведення конкретного конкурсу, обмеженого у часі та об'єктах, а не для регулювання правовідносин на постійній основі, враховуючи, що регуляторним актом досягнуто мети регулювання, рекомендується визнати його таким, що втратив чинність.

Секретар Сумської міської ради

Артем КОБЗАР

БОЙКО Аліна