



ДЕРЖАВНА РЕГУЛЯТОРНА СЛУЖБА УКРАЇНИ

вул. Арсенальна, 9/11, м. Київ, 01011, тел./факс (044) 239-76-40

E-mail: inform@drs.gov.ua, Сайт: www.drs.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 39582357

від _____ № _____ на № _____ від _____ 20__ р.

РІШЕННЯ

про відмову в погодженні проекту регуляторного акта

Державна регуляторна служба України (далі - ДРС) відповідно до Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» (далі – Закон про регуляторну політику) розглянула проект постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання інвентаризації об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства» (далі – проект Постанови), а також документи, що надані до нього листом Міністерства розвитку громад і територій України від 15.06.2021 № 7/14.5.1/8657-21.

За результатами розгляду проекту Постанови та відповідного аналізу регуляторного впливу на відповідність вимогам статей 4, 5, 8 і 9 Закону про регуляторну політику, ДРС

встановлено:

розробником запропоновано затвердити Порядок інвентаризації об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, шляхом встановлення обов'язку для обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій сформувати Переліки об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, та провести їх інвентаризацію для прийняття з урахуванням отриманої інформації рішень відповідно до законодавства. Міністерство розвитку громад і територій України повинно сформувати узагальнений Перелік таких об'єктів.

Однак проект Постанови не може бути погодженим у запропонованій редакції з огляду на таке.

Відповідно до ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Правовою підставою для прийняття Постанови розробником визначено пункт 14 частини 1 ст. 16 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», відповідно до якого місцеві державні адміністрації в межах, визначених



АСУД "ДОК ПРОФ 3"

РІШЕННЯ № 344 від 26.07.2021

Кучер Олексій Володимирович

КЕП Кучер Олексій Володимирович

58E2D9E7F900307B040000003BF53000408B8E00

РІШЕННЯ № 344 від 26.07.2021



Конституцією і законами України, здійснюють на відповідних територіях державний контроль за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками, діяльність яких пов'язана із залученням коштів фізичних осіб у будівництво багатоквартирних житлових будинків.

Доцільно звернути увагу на положення п. 11 ч. 1 ст. 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до якого до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад належить організація роботи, пов'язаної із завершенням будівництва багатоквартирних житлових будинків, що споруджувалися із залученням коштів фізичних осіб, у разі неспроможності забудовників продовжувати таке будівництво.

Відповідно до ч. 4, 5 ст. 19, ч. 4 ст. 23 Господарського кодексу України органи державної влади і посадові особи, уповноважені здійснювати державний контроль і державний нагляд за господарською діяльністю, їх статус та загальні умови і порядок здійснення контролю і нагляду визначаються законами. Незаконне втручання та перешкоджання господарській діяльності суб'єктів господарювання з боку органів державної влади, їх посадових осіб при здійсненні ними державного контролю та нагляду забороняються.

Відповідно до ст. 3 Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» одним із принципів державного нагляду (контролю) є здійснення державного нагляду (контролю) лише за наявності підстав та в порядку, визначених законом.

Водночас, чинним законодавством не визначено порядок та конкретні механізми для реалізації місцевими державними адміністраціями та виконавчими органами сільських, селищних, міських рад наданих повноважень у відповідній сфері.

Таким чином, встановлення порядку реалізації повноважень із здійснення державного контролю за дотриманням договірних зобов'язань забудовниками на рівні підзаконного акта не відповідає вимогам чинного законодавства.

За результатами аналізу змісту Порядку інвентаризації об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, який пропонується затвердити проектом Постанови (далі – проект Порядку), слід зазначити таке.

Поняття «інвентаризація» розрізняється як елемент методу бухгалтерського обліку і як технічний прийом (техніку) її проведення.

В першому випадку, інвентаризація – це спосіб перевірки відповідності об'єктів обліку в натурі даним бухгалтерського обліку і підтвердження правильності та достовірності бухгалтерського обліку та звітності.

В другому випадку, інвентаризація (технічна), наприклад щодо об'єктів нерухомості, - це комплекс робіт з обмірювання об'єкта нерухомого майна з визначенням його складу, фактичної площі та об'єму, технічного стану та/або з визначенням змін зазначених характеристик за певний період часу (у разі наявності попередньої інвентаризаційної справи) із виготовленням необхідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) (п. 2



розділу 1 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої).

За змістом проекту Порядку процес інвентаризації об'єктів житлового будівництва фактично зводиться до збору та систематизації інформації про такі об'єкти без порівняння отриманої інформації з офіційними джерелами та відомостями та фактичним станом справ, що суперечить правовій природі процесу інвентаризації.

Пунктом 2 проекту Порядку визначено, що до нього включаються житлові будинки або їх комплекси (у тому числі ті, які мають ознаки самочинного будівництва).

При цьому, невизначено самих ознак, яким має відповідати об'єкт для віднесення його до категорії самочинного будівництва.

Відповідно до п. 3 проекту Порядку формування переліку здійснюється на підставі інформації, отриманої від фізичних та/або юридичних осіб. Для формування переліку фізичними та/або юридичними особами надається інформація (за наявності), зазначена у п. 4 Порядку.

Пункт 4 проекту Порядку визначає перелік інформації, на підставі якої формується інвентаризаційна справа щодо кожного об'єкта будівництва, та який складається з 17 пунктів.

Переважна більшість цієї інформації вже перебуває у володінні держави, що підтверджується навіть посиланнями на відповідні державні реєстри та викликає сумніви в доцільності її надання фізичними та/або юридичними особами.

Також залишається незрозумілим, яким чином фізичні та/або юридичні особи мають ідентифікувати конкретний об'єкт будівництва на предмет його відповідності критеріям, визначеним у пункті 2 проекту Порядку.

Наприклад, щодо того, що будівельні роботи не ведуться понад два останні роки. Така інформація може бути достеменно відома лише відповідному забудовнику.

Також проектом Порядку не визначено випадку, коли щодо певного об'єкта будівництва не буде подана жодним суб'єктом відповідна інформація, що матиме наслідком невнесення відомостей про такий об'єкт до переліку та, відповідно, некоректну та неповну інформацію щодо всього переліку.

Окрім того, проектом Порядку не визначено, хто відповідатиме за достовірність інформації, яка вноситься до відповідного переліку об'єктів, а також алгоритм дій зацікавлених суб'єктів у разі внесення до переліку об'єкта, який не відповідає критеріям, визначеним пунктом 2 проекту Порядку, або фактично неіснуючого об'єкта.

Підсумовуючи викладене, зауважуємо, що запропонований механізм не дозволить ефективно вирішити сформовану проблематику, оскільки він є недосконалим і матиме викривлений, некоректний та неповноцінний результат, що може в подальшому вплинути на ефективність наступних заходів, спрямованих на вирішення проблемних питань у сфері об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства.



Засадами державної регуляторної політики, визначеними Законом про регуляторну політику, встановлюється необхідність доведення регуляторним органом доцільності прийняття та впровадження в дію кожного окремого регуляторного акта.

При цьому, враховуючи вимоги статті 21 Закону про регуляторну політику, ДРС приймає рішення про погодження або про відмову в погодженні проектів регуляторних актів з урахуванням як самого проекту акта, так і супровідних до нього документів, визначених цим Законом, обов'язковим серед яких є, насамперед, аналіз регуляторного впливу цього проекту акта.

Відповідно до вимог статті 1 Закону про регуляторну політику документом, який містить обґрунтування необхідності державного регулювання шляхом прийняття регуляторного акта, аналіз впливу, який справлятиме регуляторний акт на ринкове середовище, забезпечення прав та інтересів суб'єктів господарювання, громадян та держави, а також обґрунтування відповідності проекту регуляторного акта принципам державної політики, є аналіз регуляторного впливу (далі – АРВ), який розробляється відповідно до вимог Методики аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (зі змінами, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 16.12.2015 № 1151) (далі – Методика).

У цьому випадку наданий розробником АРВ до проекту Закону містить формальний опис запропонованого ним регулювання, не є інформативним та не відповідає вимогам Методики.

Так у розділі I «Визначення проблеми» АРВ, за інформацією розробника, однією з основних проблем, наявністю яких зумовлена необхідність затвердження відповідного порядку, визначено відсутність повноцінної інформації про об'єкти житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства, і формування переліку таких об'єктів дозволить розробити пропозиції для подальших дій.

При цьому, відсутнє обґрунтування щодо неможливості збору та систематизації такої інформації за рахунок інформації, яка перебуває у володінні держави. В наданому АРВ відсутні дані у числовій формі, які б підтверджували практичну наявність проблеми, її масштаб та важливість, попередні розрахунки та результати попередньої роботи у цій сфері.

У розділі II «Цілі державного регулювання» необхідно чітко визначити цілі державного регулювання, що мають бути безпосередньо пов'язані із розв'язанням проблеми.

Натомість у цьому розділі розробник зазначає, що регуляторний акт розроблений з метою визначення кількості та технічного стану об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства.

Зазначаємо, що цілі державного регулювання, задекларовані розробником у цьому розділі, об'єктивно не зможуть бути досягнуті з підстав, зазначених



вище, а також у зв'язку з тим, що реалізація цього порядку у редакції проекту Постанови не передбачає об'єктивного встановлення технічного стану об'єктів та комплексного і повноцінного підходу до вирішення проблеми.

Таким чином розробником порушений принцип доцільності, оскільки належним чином не обґрунтовано, яким чином саме така форма державного регулювання відповідає вирішенню існуючих проблем.

У розділі III «Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення цілей» необхідно дослідити реальні альтернативи та вигоди і витрати від кожної із них, за результатами чого обрати найдієвіший механізм.

Водночас, розробник обмежився формальним підходом до формування альтернатив, визначивши по суті лише одну альтернативу: прийняття проекту Постанови та проекту Порядку саме у такому варіанті, або залишити ситуацію без змін.

З огляду на викладене, аналіз регуляторного впливу до проекту Постанови потребує доопрацювання з урахуванням вищевказаних зауважень.

Виходячи з наведеного, за результатами розгляду проекту Постанови та АРВ встановлено, що проект регуляторного акта розроблений без дотримання ключових принципів державної регуляторної політики, а саме: доцільності, адекватності, ефективності, збалансованості, визначених вимогами статті 4 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»; вимог статті 8 Закону, в частині підготовки АРВ з урахуванням вимог Методики проведення аналізу впливу регуляторного акта, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2004 № 308 (із змінами).

Ураховуючи зазначене, керуючись частиною четвертою статті 21 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності», Державна регуляторна служба України

вирішила:

відмовити в погодженні проекту постанови Кабінету Міністрів України «Деякі питання інвентаризації об'єктів житлового будівництва, що не прийняті в експлуатацію відповідно до законодавства».

**Голова Державної регуляторної
служби України**

Олексій КУЧЕР

