



РІШЕННЯ

Івано-Франківської міської ради (_____ сесія) шостого демократичного скликання

Від _____

Про затвердження Положення про порядок зняття з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам, юридичним особам

З метою вдосконалення механізму визначення управителя житлових будинків, що перебувають на балансі комунальних підприємств м. Івано-Франківська, керуючись вимогами Цивільного кодексу України, Законами України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку», «Про житлово-комунальні послуги», «Про місцеве самоврядування в Україні», відповідно до Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених наказом Мінжитлокомунгоспу України від 02.02.2009р. № 13, враховуючи рішення Конституційного Суду України від 02.03.2004р. № 4-рп/2004, міська рада

в и р і ш и л а :

1. Затвердити Положення про порядок передачі житлових будинків, що перебувають на балансі комунальних підприємств м. Івано-Франківська, в самоуправління власникам (додається).
2. Управлінню земельних відносин міської ради (І. Гаркот) розглядати питання про надання у користування або передачу у власність (спільну сумісну власність) земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки та їх прибудинкових територій тільки після передачі таких будинків в самоуправління чи створення об'єднань співвласників.
3. Контроль за виконанням рішення покласти на заступника міського голови – директора департаменту комунального господарства, транспорту і зв'язку М. Саєвича та постійну комісію міської ради з питань житлово-комунального господарства, транспорту і зв'язку (І. Прокопів).

Міський голова

Віктор Анушкевичус

ПОЛОЖЕННЯ
про порядок передачі житлових будинків, що перебувають на балансі
комунальних підприємств м. Івано-Франківська,
в самоуправління власникам

1. Загальні положення

1.1. Положення про порядок передачі житлових будинків, що перебувають на балансі комунальних підприємств м. Івано-Франківська, в самоуправління власникам (надалі – Положення) визначає порядок реалізації прав власників щодо управління належним їм майном в частині передачі житлових будинків в самоуправління.

1.2. Положення складене відповідно до Цивільного кодексу України, Законів України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» та «Про житлово-комунальні послуги», Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд, затверджених наказом Мінжитлокомунгоспу України від 02.02.2009р. № 13.

1.3. Терміни, які застосовуються у Положенні, мають наступні значення:

- **балансоутримувач** – власник або юридична особа, яка за договором з власником утримує на балансі відповідне майно, а також веде бухгалтерську, статистичну та іншу передбачену законодавством звітність, здійснює розрахунки коштів, необхідних для своєчасного проведення капітального і поточного ремонтів та утримання, а також забезпечує управління цим майном і несе відповідальність за його експлуатацію згідно з законом;
- **власник (власники)** – фізична особа, юридична особа, яким належить право володіння, користування та розпоряджання приміщенням, квартирою або кімнатою у житловому багатоквартирному будинку, зареєстроване в установленому законом порядку;
- **допоміжне приміщення житлового будинку** – приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення);
- **нежиле приміщення** – приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин;
- **самоуправління** – дії, спрямовані на забезпечення сталого функціонування будинку та прибудинкової території відповідно до їх

цільового призначення і збереження їх споживчих якостей, що виконуються власниками чи створеними ними органом (організацією) самостійно;

- **уповноважений представник власника** – фізична або юридична особа, яка представляє інтереси власника і повноваження якої підтвержені довіреністю, засвідченою печаткою та підписом власника, балансоутримувача чи в іншому установленому законом порядку;
- **управитель** – особа, яка за договором з власником чи балансоутримувачем здійснює управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд і забезпечує належну експлуатацію відповідно до закону та умов договору (у випадку відсутності такої особи функції управителя виконує балансоутримувач).

Інші терміни вживаються у значеннях, визначених законодавством.

1.4. Передача житлового будинку в самоуправління відповідно до вимог цього Положення можливе за умови, що у такому будинку викуплені чи приватизовані всі житлові та нежитлові приміщення.

2. Збори власників

2.1. Питання про передачу житлового будинку в самоуправління чи про визначення управителя вирішується на зборах власників.

2.2. Організатором зборів виступає один з власників або управитель.

2.3. За підсумками зборів власники можуть ухвалити одне з таких рішень:

- про передачу житлового будинку в самоуправління;
- про визначення управителя чи передачу повноважень з визначення управителя балансоутримувачу;
- про створення об'єднання співвласників.

2.4. У випадку, якщо власники мають намір створити об'єднання співвласників, збори повинні проводитись з урахуванням вимог ст. 6 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків».

2.5. Рішення зборів власників оформлюється протоколом (додаток 1) із зазначенням:

- адреси будинку;
- суті ухваленого рішення;
- особи чи осіб, що представлятимуть інтереси власників в процесі передачі;
- № квартири;
- ПІБ власника чи його уповноваженого представника;
- паспортних даних власника чи його уповноваженого представника;
- підпису.

2.6. Рішення повинно бути підтриманим всіма власниками чи їх уповноваженими представниками. Рішення про створення об'єднання співвласників повинна підтримати кваліфікована більшість, передбачена вимогами Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирних будинків».

3. Передача житлового будинку

3.1. Рішення зборів власників доводиться управителю. З цією метою особа, що представляє інтереси власників, подає управителю наступні документи:

- заява власників (додаток 2);
- протокол зборів;
- копії документів, що підтверджують право власності, завірені управителем чи в іншому установленому порядку;
- довідку про відсутність заборгованості за житлово-комунальні послуги, що надаються власникам житлового будинку або копію договору на реструктуризацію заборгованості;
- згода власника нежитлового приміщення, якщо такий власник є стороною чинного договору з управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд.

3.2. Якщо власники ухвалили рішення про самоуправління, то вони повинні подати управителю додатково копії укладених договорів:

- на вивезення і утилізацію твердих побутових відходів;
- на вивезення рідких нечистот (за наявності вигрібних ям);
- на обстеження димовентиляційних каналів.

3.3. Підписи власників чи їх уповноважених представників на заяві повинні бути засвідчені печаткою управителя чи в іншому установленому порядку.

3.4. Житлові будинки, в яких є нежилі приміщення, на які оформлено право власності територіальної громади м. Івано-Франківська, як на окремий об'єкт цивільно-правових відносин, знімаються з балансу за винятком зазначених нежилых приміщень.

3.5. Передача житлового будинку в самоуправління власникам, їх уповноваженим особам, об'єднанню співвласників чи іншому управителю здійснюється безоплатно і оформляється наказом чинного управителя.

3.6. Для приймання-передачі житлового будинку в управління чи самоуправління утворюється комісія в порядку та з повноваженнями, передбаченими Правилами управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд чи Порядком передачі житлового комплексу або його частини з балансу на баланс, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1521 (для будинків, що передаються на баланс об'єднання співвласників).

3.7. Переймання-передача будинку супроводжується передачею документів, передбачених п. 2.2 Правил управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд.

У випадку відсутності одного чи кількох документів з обставин, що не залежали від чинного управителя, про складається акт.

3.8. У випадку, коли житловий будинок внесений до Державного реєстру об'єктів культурної спадщини (пам'ятки історії, культури, архітектури і містобудування, садово-паркового мистецтва), керуючись п.23 ст.5 та п.13 ст.6 Закону України «Про охорону культурної спадщини», то його передача в самоуправління відбувається за умови попереднього укладання охоронного

договору власниками з органом охорони культурної спадщини місцевого самоврядування.

3.9. Власники при передачі житлового будинку в самоуправління можуть укласти договір про розподіл допоміжних приміщень, господарських будівель і споруд та про розподіл ідеальних часток житлового будинку, що підлягає нотаріальному посвідченню.

4. Додаткові умови

4.1. Не підлягають передачі в самоуправління:

- житлові будинки, які визнані аварійними або ветхими;
- будинки, на які накладено арешт (заборону) на підставі ухвали суду.

4.2. Посадові особи та громадяни при порушенні вимог цього положення несуть відповідальність відповідно до законодавства.

4.3. Спори щодо управління житловим будинком вирішуються у судовому порядку.

Секретар міської ради

Руслан Марцінків

Додаток 1

до Положення про порядок передачі житлових будинків,
що перебувають на балансі комунальних підприємств
м. Івано-Франківська, в самоуправління власникам

ПРОТОКОЛ

Зборів власників будинку № _____ по вул. _____,
в м. Івано-Франківську, що відбулися _____.

Учасники зборів та інші власники будинку, що долучились до зборів власників шляхом опитування, ухвалили рішення про таке:

(суть ухваленого рішення)

З метою виконання рішення зборів власники будинку № _____ уповноважують _____ на представлення їх інтересів при передачі будинку в самоуправління чи управління іншій уповноваженій особі. Зокрема подавати відповідні заяви, вносити необхідні платежі та виконувати інші необхідні дії в підприємствах, установах та організаціях усіх форм власності.

№ квартири	ПІБ власника чи його уповноваженого представника	паспортні дані власника чи його уповноваженого представника	підпис

Секретар міської ради

Руслан Марцінків

Додаток 2

до Положення про порядок передачі житлових будинків,
що перебувають на балансі комунальних підприємств
м. Івано-Франківська, в самоуправління власникам

Управителю житлового будинку
№ _____ по вул. _____
в м. Івано-Франківську
від власників будинку

ЗАЯВА

Просимо зняти з вашого балансу житловий будинок № _____
по вул. _____ в м. Івано-Франківську разом з належними
до нього допоміжними приміщеннями та господарськими будівлями та
спорудами і передати його в _____
(самоуправління, іншому управителю тощо)

Зобов'язуємося здійснювати утримання його відповідно до вимог діючих
Правил користування приміщеннями житлових будинків, Правил утримання
будинків та прибудинкових територій, Правил благоустрою м. Івано-
Франківська, інших вимог законодавства.

Підпис(си) уповноваженого(их) власника(ів):

_____ (прізвище, ініціали)

_____ (прізвище, ініціали)

_____ (прізвище, ініціали)

_____ (прізвище, ініціали)

Заяву складено у моїй присутності, особу підписантів встановлено за
паспортом громадянина України.

Керівник управителя

_____ (прізвище, ініціали)

М.П.

Секретар міської ради

Руслан Марцінків

АНАЛІЗ РЕГУЛЯТОРНОГО ВПЛИВУ
проекту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про затвердження Положення про порядок зняття з балансу житлового
фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-
Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене
житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам,
юридичним особам»

1. Визначення проблеми, яку передбачається розв'язати шляхом регулювання

На даний час в місті актуальним є питання утримання та управління житловими будинками, в тому числі багатоквартирними, у яких викуплені/приватизовані всі житлові та нежитлові приміщення та які перебувають на балансі житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська. Так, зростає кількість власників житлових будинків, зацікавлених в самостійному утриманні та використанні неподільного і загального майна, отриманні житлово-комунальних та інших послуг належної якості за обґрунтованими цінами, контролі за своєчасністю надходжень коштів для сплати необхідних платежів тощо. Здійснення власниками вказаних функцій може бути правомочним тільки за умови зміни балансоутримувача житлового будинку шляхом передачі його (будинку) на баланс власникам приватизованого/викупленого житлового/нежилого приміщення.

Вказана проблема не може бути вирішена за допомогою ринкових механізмів, оскільки чинними нормативно-правовими актами України регулюється процедура передачі житлового комплексу на баланс об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, а також житлового комплексу або його частини на баланс іншої юридичної особи з балансу колишнього балансоутримувача. Не визначеним залишається порядок передачі на баланс громадянам і юридичним особам житлових будинків з балансу житлового фонду комунальної власності територіальних громад.

2. Цілі регулювання

Основною метою запропонованого проекту рішення є визначення механізму зняття житлових будинків з балансу житлового фонду комунальної власності та передачу їх на баланс фізичним і юридичним особам.

Визначення та оцінка альтернативних способів досягнення встановлених цілей

<i>Альтернативи</i>	<i>Переваги</i>	<i>Недоліки</i>
Залишення усього без змін	Відсутні	- відсутність механізму зняття житлових будинків з балансу житлового фонду комунальної власності та передачу їх на баланс

		фізичним і юридичним особам; - неможливість власників житлових будинків самостійно утримувати та управляти приватизованим/викупленим майном
Обраний спосіб регулювання	- наявність правових підстав для реалізації власниками житлових будинків права на власний розсуд розпоряджатися майном; - покращення якості надання послуг з управління, утримання та ремонту будинків	Відсутні

3. Механізм та заходи, що пропонуються для розв'язання проблеми

Для розв'язання проблеми пропонується прийняти рішення міської ради «Про затвердження Положення про порядок зняття з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам, юридичним особам»

Заходи, спрямовані на розв'язання проблеми:

затвердити положення про порядок зняття з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам, юридичним особам;

визначити, що питання надання у користування або передачі у власність (спільну сумісну власність) земельних ділянок, на яких розташовані житлові будинки і прибудинкові території, розглядатиметься тільки після зняття таких будинків з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська.

4. Можливість досягнення визначених цілей у разі прийняття регуляторного акту

Цілі можуть бути досягнуті, оскільки проектом рішення чітко визначені, які житлові будинки підлягають/не підлягають зняттю з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади міста, порядок підготовки та реалізації рішення міської ради про зняття з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська, зобов'язання балансоутримувачів інформувати власників житлових будинків про необхідність вирішення питань щодо утримання майна та виготовлення відповідної документації.

5. Очікувані результати від прийняття регуляторного акту. Аналіз вигод та витрат

<i>Базові групи інтересів</i>	<i>Вигоди</i>	<i>Витрати</i>
Місцева влада	- вдосконалення системи управління житлово-комунальним господарством	Відсутні
Суб'єкти підприємницької діяльності	- можливість утримання на балансі викуплених житлових і нежитлових приміщень; - покращення якості надання послуг з управління, утримання та ремонту будинків	Витрати, пов'язані з виготовленням необхідних документів
Населення	- можливість утримання на балансі приватизованих житлових і нежитлових приміщень; - покращення якості надання послуг з управління, утримання та ремонту будинків	Витрати, пов'язані з виготовленням необхідних документів

6. Строк дії регуляторного акту

Строк дії пропонується не обмежувати в часі.

7. Показники результативності регуляторного акту

Відстеження результативності дії зазначеного регуляторного акта передбачається за наступними критеріями:

1. Кількість переданих житлових будинків на баланс власникам приватизованого/викупленого житла відповідно до актів приймання-передачі будинків у власність громадянам (юридичним особам).

8. Заходи, за допомогою яких буде здійснюватися відстеження результативності регуляторного акту

Цільові групи та строки проведення відстеження:

базове відстеження – суб'єкти господарювання до набрання чинності рішення

повторне відстеження – суб'єкти господарювання після набрання чинності рішення.

Рекомендований строк повторного дослідження – 1 рік після набрання чинності рішення.

Для відстеження використовуватимуться дані комунального підприємства «Єдиний розрахунковий центр».

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

Н.В. Кобильчак

**Звіт про результати відстеження результативності
проекту рішення Івано-Франківської міської ради
«Про затвердження Положення про порядок зняття з балансу житлового
фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-
Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене
житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам,
юридичним особам»**

Вид регуляторного акту: рішення Івано-Франківської міської ради.

Назва регуляторного акту: Про затвердження Положення про порядок зняття з балансу житлового фонду комунальної власності територіальної громади м. Івано-Франківська житлового будинку, у якому приватизоване або викуплене житло, нежилі приміщення, та передачу його у власність громадянам, юридичним особам.

Дата прийняття: проект рішення.

Номер: проект рішення.

Назва виконавця заходів з відстеження: відділ підтримки та розвитку підприємництва.

Цілі прийняття: визначення механізму зняття житлових будинків з балансу житлового фонду комунальної власності та передачу їх на баланс фізичним і юридичним особам.

Строк виконання заходів з відстеження: жовтень 2011р.

Тип відстеження: базове.

Методи одержання результатів відстеження: аналіз інформації комунального підприємства «Єдиний розрахунковий центр».

Дані та припущення, на основі яких відстежувалася результативність, способи одержання даних: на час проведення даного відстеження значення показників результативності відсутні.

Кількісні та якісні значення показників результативності:

1. Кількість переданих житлових будинків на баланс власникам приватизованого/викупленого житла відповідно до актів приймання-передачі будинків у власність громадянам (юридичним особам).

Начальник відділу підтримки
та розвитку підприємництва

Н.В. Кобильчак