

Лісовенко С. І., студент,
Навчально-науковий Юридичний інститут,
Національний авіаційний університет, м. Київ
Науковий керівник: Белуга Ю. М., старший викладач

НЕГАТИВНІ НАСЛІДКИ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Проголошення України суверенною і незалежною, демократичною і соціальною державою зумовило необхідність створення її гармонійної правової та законодавчої бази. Реформування економіки в житловій сфері передбачає надання громадянам України широких можливостей приватизувати державне житло чи побудувати його за власні кошти.

Приватизація державного житлового фонду розпочалася з 1992 р. Метою приватизації було створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення значної кількості громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин у житловій сфері. Приватизація мала сприяти ефективності збереження житлового фонду й забезпечувати більш якісне його обслуговування.

Необхідність приділення особливої уваги питанням приватизації житла пов'язана насамперед із тим, що під час її здійснення у громадян виникає значна кількість проблем правового характеру, головним чином через недостатню законодавчу забезпеченість нормативного врегулювання даного питання. На сьогодні питання приватизації житла для значної частини громадян України вже вирішені. Тому слід окреслити основні проблеми, що виникають як у процесі приватизації державного житлового фонду, так і при здійсненні прав власності, та можливий порядок їх вирішення.

Одним із факторів, який негативно позначається на утриманні приватизованого житла, є незадовільний технічний стан частини житлового фонду. Практично вся масова забудова потребує ремонту. Громадяни, які проживають у такому житлі, не завжди виявляють бажання приватизувати його. Концепція державної житлової політики, затверджена постановою Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР, спрямована на ліквідацію занепаłego та аварійного державного житлового фонду, розширення реконструкції й модернізації житлового фонду старої забудови. Тобто вона передбачає і надалі розвивати житлову політику держави [1].

Технічний стан конструктивних елементів і технічного обладнання житлового будинку має забезпечувати безпечне проживання в ньому людей. У разі виявлення відхилень від нормативних вимог слід проводити всі необхідні роботи для їх негайного усунення. При виявленні відхилень у технічному стані конструктивних елементів, що загрожує безпечному

перебуванню людей у житловому (аварійному) будинку, мешканці, незалежно від форми власності будинку, підлягають відселенню в інше житлове приміщення.

Відповідно до ст. 2 Закону про приватизацію державного житлового фонду, приватизації не підлягають квартири (будинки), що перебувають в аварійному стані (в яких неможливо забезпечити безпечне проживання людей). Приватизація квартир у будинках, включених до плану реконструкції поточного року, здійснюється після проведення її власником (володільцем) будинку. Наймачі, які проживали в квартирах до початку реконструкції, мають пріоритетне право на їх приватизацію [2].

Під виглядом майбутніх реконструкцій відбувається безліч зловживань, що призводить до порушення житлових прав громадян, оскільки за браком коштів роботи з реконструкції на кілька років відкладаються, а придбати житло у власність після його реконструкції в таких будинках їх мешканці просто не в змозі. Ця проблема стосується головним чином столиці України й великих старовинних міст.

Ремонт житла також не виконується належним чином, хоча п. 7 ст. 10 Закону передбачав, що колишні власники чи їх правонаступники, які володіли багатоквартирними будинками до моменту приватизації, зобов'язані брати участь у фінансуванні їх ремонту та сприяти організації його проведення в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Однак власники чи їх правонаступники часто не в змозі виконати зазначені вимоги щодо ремонту будинків, у яких приватизовані всі чи майже всі квартири. Ось чому житловий фонд місцевих рад, яким передають житло приватизовані підприємства, поки що перебуває під загрозою подальшого занепаду [3].

З проблемою приватизації квартир, що не підлягають приватизації і знаходяться на територіях природно-заповідного фонду, який охороняється як національне надбання і щодо якого встановлений особливий режим охорони, відтворення та використання, стикається багато громадян України. Проте об'єкти соціально-культурного призначення разом із житловими будинками, розташованими на територіях окремих історико-культурних заповідників, масово передаються у приватну власність різним особам.

Література

1. Про Концепцію державної житлової політики: Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. № 254/95-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/254/95-%D0%B2%D1%80>.

2. Про приватизацію державного житлового фонду: Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.

3. Житлове право України: навч. посіб. / М. К. Галянтич, Г. І. Коваленко. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 480 с.