

Приватизоване житло: і можна, і треба, і страшно ...

Приватизація житла у відповідності з вимогами Закону України "Про приватизацію державного фонду" розпочалася в січні 1993 року. На 1 січня 1996 року приватизовано майже 2,4 млн. квартир (будинків), що становить 33,4 % від загальної кількості житла, яка підлягає приватизації. Крім цього за цей час майже третя частина житла фонду житлово - будівельних кооперативів (ЖБК) перейшла у власність членів кооперативів, які повністю погасили державний кредит, що був наданий їм на будівництво житла. Набуття права власності членами кооперативів на займане ними житло відбувається згідно з вимогами статті 15 Закону України "Про власність".

Для того, щоб проаналізувати роботу по м. Ужгороду, проведену на протязі вищевказаного періоду, необхідно навести ряд даних про хід процесу приватизації державного фонду.

Так, станом на 1 травня 1996 року з рангу комунального житла переведено в приватне 9907, що складає 37,2 %, відомчого житла - 591 квартиру (40,8 %). Порівнюючи ці цифри з загальною кількістю квартир, що знаходяться на балансі міста (а їх 24257) і розглядаючи процентне співвідношення, можна констатувати, що процес приватизації державного житлового фонду в місті йде дуже повільно.

Подібна картина спостерігається і в Перечинському районі, де Агентство нерухомості "Газда" працює згідно ліцензії, тобто ми готуємо наказ (розпорядження) на передачу житла в приватну власність і Свідоцтво про право власності на квартиру (будинок).

По місту Ужгороду за допомогою "Газди" власниками житла стали більше 400 жителів обласного центру, по Перечинському району нами приватизовано більше 350 квартир, по м. Виноградову - більше 80 квартир.

Однак радує те, що Закарпатська область являється однією з найбільш "активних" у приватизації державного фонду.

Порівнюючи з 1995 роком темпи приватизації житла в цьому році знизились. Серед основних причин, які стримують цей процес, на наш погляд, є:

- законодавча невизначеність питань оподаткування нерухомого майна громадян, плати за землю та обов'язковість страхування квартир, що перебувають у приватній власності;
- висока вартість послуг за оформлення документів на приватизацію житла (скажімо, оформлення технічного паспорту на 1-нокімнатну квартиру в місячний строк в міському БТІ обходиться в 2370000 крб);
- висока вартість послуг за обслуговування приватизованого житла.

Саме з метою ліквідації вищевказаних причин найближчим часом планується розглянути хід приватизації державного житла на засіданні Комісії Верховної Ради України з питань базових галузей та соціально-економічного розвитку регіонів.

Окремо варто наголосити на строки приватизації житлового фонду. В Законі чітко сказано, що процес приватизації завершиться в грудні 1996 року. Зараз ці строки ставляться під сумнів. Тому спеціалісти прогнозують, що процес буде продовжено на більш тривалий час, хоч конкретні строки не називаються.

Невизначеність умов приватизації житла після 31 грудня 1996 року - це термін дії приватизаційних житлових чеків - вимушує громадян прискорити прийняття рішення про приватизацію займаного державного житла.

Таким чином, приватизувати житло ще можна, хоч термін і обмежено.

Є ряд позитивних факторів, щодо доцільності приватизації житла. Так, квартиронаймач і всі, хто з ним прописані, стають власниками (співвласниками) у повному розумінні цього слова, тобто стають розпорядниками свого житла на власний розсуд (продаж, дарування, заповіт, здача в оренду, оформлення договору застави і т.д.). Значно

спрощується процедура обміну в т.ч. міжміського і навіть в рамках СНД власне приватного житла. В зв'язку з складною життєвою ситуацією (що може виникнути в людей похилого віку, які не мають дітей і родичів), можливе заключення договору пожиттєвого утримання з подальшим успадкуванням житла тим, хто взяв на себе цю благородну справу.

Щодо вигідності приватизації свого помешкання, то варто наголосити і на такому. Нерідко є випадки, коли квартиронаймач, який проживає і прописаний раптово помирає. При цьому треба пам'ятати: ні співпроживачі, ні родичі не мають ніяких прав в разі, якщо квартира є в комунальній власності, тобто неприватизована. Цього може не статися при наявності свідоцтва про право власності на займане житло. Отже, виходячи з того, що "всі ми смертні", не варто зволікати. До речі, з практики нашої діяльності подібні випадки є далеко нерідкими.

Ще про доцільність приватизації житла. Бажаючим приватизувати житло, насамперед треба знати, що вартість послуг (колишня квартплата) за приватизовану квартиру до введення гривні буде однаковою, як і за комунальне житло. При цьому не треба плекати ілюзій на рахунок того, що дотації на житло будуть вічними. Величезний дефіцит бюджету України - це немала "заслуга" дотації на утримання житла громадян. Таким чином питання світових цін на житло слідом за світовими цінами на енергоносії - питання близького майбутнього. Щодо податку на нерухоме майно, то це загальноприйнята світова практика, тому ми так чи інакше до неї прийдемо. Отже, приватизувати житло варто, тобто треба.

Так що ж "страшного" в процесі приватизації житла? З точки зору потенційного власника лякають майбутні податки на нерухоме майно, повна невизначеність із статусом товариств жильців (створення кондомініумів - світова практика), відсутність намірів ліквідації інституту прописки тощо.

З точки зору наших спеціалістів, нас хвилюють деякі питання, на які ми звертаємо увагу нашого читача. Так статус основної обслуги житла в особі житлово-ремонтних експлуатаційних одиниць, які готуються до приватизації. (Приклад - приватизовано ЖРЕР - 1). Адже на сьогодні власник не може претендувати на приватизацію прибудинкової території, ліфтів, місць загального користування (горищ, підвалів, тощо). Це є муніципальна власність. Отже постійні проблеми пов'язані з ремонтом під'їздів, покрівель, відсутністю тепла, води, світла залишаються.

Натомість, діяльність бодай одного товариства жильців в межах України нам не відома.

Як поведуть себе ЖРЕРи в новому статусі? Чи збережуться договори найму на житло? Може з'являться договори оренди і ми будемо орендувати виділені нам квартири у держави, сплачуючи відповідну ренту?

На деякі питання можна отримати відповідь в проекті житлового кодексу України. Однак це тільки проект... Разом з тим наші спеціалісти прогнозують, що вже з 1 січня 1997 року можливо буде запропоновано варіант викупу займаного житла у держави. Це буде і логічно, і цивілізовано, і накінець, вигідно державі.

Такий розвиток подій є логічним виходячи з того, що процес великої приватизації має завершитися саме до 1 січня 1997 року.

З цього приводу дозволимо собі дещо роз'яснити по житловим чекам.

З появою процесу приватизації державного фонду виникло нове поняття - житлові чеки. Це приватизаційні цінні папери, які передбачаються для всіх громадян і засвідчують права власника на безкоштовне одержання у процесі приватизації частини державного житлового фонду. Згідно Постанови Кабінету Міністрів від 26 квітня 1993 року за № 305 було проведено випуск приватизаційних житлових чеків у вигляді приватизаційних депозитних рахунків. Номінальна вартість житлового чеку становить 420 тис. крб (постанова Каб.Мін. від 27 квітня 1994 р. за № 248 "Про індексацію номінальної вартості житлових чеків"). Планується їх випуск у паперовій формі. Кожний громадянин України має право приватизувати житло, яке він займає, безплатно в межах номінальної вартості житлового чеку один раз. Право на використання житлових чеків реалізується при подачі в органи приватизації громадянином заяви про наміри приватизувати житло, яке він займає, що підтверджується відповідним записом у паспорті чи документі, який його заміняє. У готівковій формі видаються чеки тільки у вигляді компенсації тим громадянам, у яких розмір загальної площі квартири

(будинку), яка приватизується, менший 21 кв.м плюс 10 кв. м на сім'ю, тобто, яка передається безплатно. Громадяни, які мають житло на правах особистої (індивідуальний будинок, викуплена квартира) чи колективної власності (житлово-будівельний кооператив), можуть використати одержані житлові чеки для придбання частини майна державного підприємства, земельного фонду, и можуть бути віддані в розпорядження фінансовому посереднику. При цьому конвертація, тобто обмін житлового чека на сертифікати (цінні папери для приватизації майна державних підприємств) забезпечується встановленням коефіцієнтів для перерахунку номінального значення паперів одного виду при його обміні на другий. На сьогоднішній день коефіцієнт становить 1, тобто вартість житлового чека прирівнюється до вартості приватизаційного майнового сертифіката

До особливих умов використання житлових чеків відносяться такі:

- 1) Житлові чеки не мають вільного обігу, їх продаж іншим особам є недійсною.
- 2) Дивіденти і проценти у випадку зберігання житлових чеків не нараховуються.
- 3) Житлові чеки не можуть бути використані для проведення різних розрахунків, а також виступати як завдаток для забезпечення платежів і кредитів.
- 4) Угоди здійснені з метою використання приватизаційних паперів, крім вище перелічених, є недійсними.

Держава гарантує власникам житлових чеків право на придбання на ці папери об'єктів приватизації відповідно із законодавством України про приватизацію.

Однак, як відомо, готівкових житлових чеків так і не випущено. Приватизацію майна державних підприємств за житлові чеки так і не здійснюють. Отже вищевказане швидше наміри, як ближча перспектива. Саме такий стан із приватизацією житла викликає деякі застереження і спонукає до прийняття рішення про прискорення приватизації житлового фонду.

Отже житло приватизувати ще можна, треба та варто, хоч, можливо і страшно.

Завідуюча відділом по приватизації житла
Агентства нерухомості "Газда"

С.І.Дуран