

## АНАЛІЗ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

"Про недоцільність обмеження приватизації житла в м. Ужгороді".

Розпорядженням Глави міської управи за № 76 від 1 березня 1993 року затверджено список будинків в місті Ужгороді, що не підлягають приватизації.

Деякі змінені пункти додатку названого розпорядження пропонуються до затвердження сесією міськради, як питання порядку денного сесії "Про хід приватизації житла в м. Ужгороді".

Вказане розпорядження та проект питання сесії переслідують в цілому мету конкретизувати п.2, статті 2 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду", щодо м. Ужгорода.

Однак, треба зауважити, що на житловий фонд міста, вказаний в розділах IX, X, та XI додатку № 1 до Розпорядження, заборона передбачена п.2, статті 2 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" не поширюється. Таким чином, пункти вказаного Розпорядження фактично обмежили приватизацію житла в м. Ужгороді.

Виходячи із постулату про право трактування законодавства виключно самим законодавцем, вважаємо що вказане Розпорядження є неправочинним і підлягає скасуванню. Щодо проекту рішення сесії, то керуючись вищевказаним вважаємо, що його затвердження піде в розріз із діючим законодавством.

Більше того, потребують нагального вирішення питання приватизації житла в м. Ужгороді, яке сьогодні віднесено до категорії "непридатних для мешкання" (термінологія Закону) та "ветхих" і "аварійних" (термінологія Розпорядження). Насамперед вирішення цих питань залежить не стільки від бажання слідувати букві Закону, скільки від реальних фінансових можливостей бюджету міста та строків переведення житлового фонду із категорії "не придатного для проживання" в категорію "придатного".

Саме тому гнучкість у вирішенні вищевказаного дозволить з одного боку якнайшвидше вирішити питання власника (а отже господаря) житла, з другого ж проблеми, які є далеко не другорядними як для бюджету так і для санітарно-естетичного стану міста.

Крім того основну увагу на наш погляд, уже сьогодні слід приділити післяприватизаційній експлуатації фактично приватного житла. Насамперед мова йде про організацію на базі приватизованого житла - кондомініумів\*.

Особливої уваги на наш погляд заслуговує недопущення порушення та обмеження з боку виконавчої влади прав власника житла надані йому:

- Законом України "Про власність" (ст.15);
- Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду" (ст.12).

Треба пам'ятати і те, що будь-яке обмеження прав власника житла з боку органів влади веде до порушення (з боку органів влади) ст.6 Закону України "Про обмеження монополізму та недопущення недобросовісної конкуренції у підприємницькій діяльності".

Таким чином виправлення перерахованих недоліків та врахування вищевказаного дозволить більш ефективно проводити початку роботу по приватизації житлового фонду міста та уникнути можливих конфліктних ускладнень громадянсько-правового характеру.

\* Кондомініум - володіння нерухомістю, при якій жильці володіють не тільки окремими квартирами, але й місцями спільного користування в будинку (ліфти, коридори, горища, підвали, прибудинкова територія і т.д.). Термін аналогічний поняттю "Товариство (об'єднання) власників квартир у багатиквартирному будинку" (згідно Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду").

Аналіз та рекомендації підготовлено:

Агентством нерухомості "Газда" (директор)

Ю.Ключевський



Представником Корпусу Миру, США  
(бізнес-консультант облдержадміністрації)

Д'Анжело Дін