УДК 349.444 (477) (043.2)

 **Тичиніна А.С.,**студентка,

Юридичний факультет,

Національного авіаційного університету, м. Київ, Україна

Науковий керівник: Білоусов В. М., старший викладач

**ОСОБЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЖИТЛА ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ**

Приватизація державного житлового фонду — це відчуження квартир або будинків, кімнат у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, та належних до них господарських споруд і приміщень (підвалів, сараїв і т. і.), державного житлового фонду на користь громадян України.

Враховуючи способи приватизації, наведені у ст. 3 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду”[1], можна зробити висновок, що цей договір може бути як безоплатним, так і сплатним. Більше того, останній має назву «продаж», тобто передбачається, що це договір купівлі-продажу. Безоплатну приватизацію житла у приватну власність можна віднести до такого різновиду дарування як пожалування.

До об'єктів приватизації належать квартири багатоквартирних будинків, одноквартирні будинки, житлові приміщення у гуртожитках, кімнати у квартирах та одноквартирних будинках, де мешкають два і більше наймачів, які використовуються громадянами на умовах найму.

Не підлягають приватизації: квартири-музеї; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані на територіях закритих військових поселень, підприємств, установ та організацій, природних та біосферних заповідників, національних парків, ботанічних садів, дендрологічних, зоологічних, регіональних ландшафтних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, історико-культурних заповідників, музеїв; квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, що перебувають в аварійному стані; квартири (кімнати, будинки), віднесені у встановленому порядку до числа службових, а також квартири (будинки), житлові приміщення у гуртожитках, розташовані в зоні безумовного (обов'язкового) відселення, забрудненій внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС.[1]

Отже, Закон містить ряд обмежень щодо об'єктів приватизації та має вичерпний перелік тих категорій житла, що не може бути приватизованим. Але у кожному випадку відмови від приватизації необхідно з'ясувати, чи дійсно мають місце ті підстави, за якими така відмова може статися. Наприклад, службове житло не підлягає приватизації. Тому необхідно з'ясувати, чи є житлове приміщення службовим, чи набуло цього статусу належним чином, або, навпаки, вже позбулося його. Так, Постановою КМ України “Про зміну та визнання такими, що втратили чинність, деяких рішень Уряду УРСР з питання надання житлових приміщень у будинках радгоспів” від 11 липня 1992 р. № 391[2] скасовано статус службового житла у будинках радгоспів. Отже, ті особи, яким раніш надавалося службове житло у радгоспах, вже можуть його приватизувати. Як вже зазначалося вище, приватизації не підлягають кімнати у гуртожитках. Але якщо будинок дійсно є гуртожитком, то для цього не достатньо розпорядження адміністрації підприємства чи навчального закладу.

Громадянин на власний вибір може приватизувати житло, яке він наймає у будинках державного житлового фонду чи продовжувати користуватись ним на умовах житлового найму. Згідно зі ст. 7 Закону України “Про приватизацію державного житлового фонду” за громадянами, які не виявили бажання приватизувати займане ними житло, зберігається чинний порядок одержання і користування житлом на умовах найму[1].

Тому лише громадянин може як відмовитись, так і погодитись на приватизацію найманого ним житла з державного житлового фонду. Його контрагенти - державні приватизаційні органи - у разі виявлення відповідної волі громадянина щодо приватизації житла мають лише обов'язок здійснити оформлення необхідних приватизаційних документів та, за малим винятком, не можуть відмовити у приватизації.

Отже, кожен може визначитись, яким засобом він буде задовольняти свої потреби у житлі — чи стає приватним власником житла та може не лише користуватися ним, а ще й вільно розпоряджатись, чи залишається наймачем житла у державному житловому фонді. Зараз приватні власники та наймачі житла державному житловому фонді мають практично рівні обов'язки щодо утримання житла. Дійсно, ті особи, що приватизували своє житло, вже не сплачують квартирної платні, що фактично є найомною платою за договором соціального найму житла[3].

Література

1. Закон України “Про приватизацію державного житлового фонду” від 19 червня 1992 р. за № 2482-ХІІ
2. Постанова Кабінету Міністрів України “Про зміну та визнання такими, що втратили чинність, деяких рішень Уряду УРСР з питання надання житлових приміщень у будинках радгоспів” від 11 липня 1992 р. № 391
3. Сліпченко С. О., Мічурін Є. О., Соболєв О. В. Житлове право України: Науково-практичний посібник. – Харків: Еспада, 2003.