**Реферат на тему:**

**Ринок житла**

За останні роки в Україні сформувався ринок нерухомості. Понад 12 млн. жителів України здійснили приватизацію своїх земельних ділянок загальною площею приблизно 4 млн. гектарів. Мешканці міст приватизували приблизно 5 млн. квартир та одноквартирних будинків.

Приватизовано та акціоновано понад 60 тисяч підприємств, левову частку вартості яких складає нерухоме майно. Власниками різноманітних об’єктів нерухомості стали понад 80% населення України.

Значна частина приватизованої нерухомості вже потрапила на вторинний ринок. Стихійний ринок нерухомості поступово набуває цивілізованих рис. Його функціонування в Україні забезпечується низкою законодавчих актів, починаючи з Конституції України та закінчуючи нормативними актами органів місцевого самоврядування. Проте залишається великий масив невирішених проблем, пов’язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном та захистом прав громадян на ринку нерухомості.

Житловий фонд складає левову частку національного багатства держави, житло є однією з головних потреб людини та найбільшою цінністю для більшості громадян України. В ході початкового етапу житлової реформи мільйони громадян стали власниками квартир, а їх вільна купівля-продаж дозволяє сьогодні ефективно перерозподіляти житло. Обіг житлової нерухомості до цього часу є основним джерелом доходів рієлторських компаній.

Однак, тільки перерозподіл житлового фонду не дозволить вирішити житлову проблему. Основними умовами для розвитку житлового будівництва є: вільна купівля-продаж земельних ділянок під забудову, визначені та гарантовані права власності на нерухомість, подальша демонополізація виробництва будівельних матеріалів та будівельного бізнесу.

Реформа управління житловим фондом як об’єктами нерухомості є змістом реформи житлово-комунального господарства, під час якої житлово-комунальні послуги із майже безоплатного блага мають стати ринковими послугами; повинна бути ліквідована монополія організацій, що обслуговують будинки та взята під контроль діяльність організацій- локальних монополістів. Вказані заходи будуть дієвими тільки у випадку, коли таким організаціям буде протидіяти власник нерухомості, що здатен управляти нею - приватний власник або товариство власників житла. По цей час при приватизації квартир в багатоквартирних будинках зберігається аморфна структура власності на житловий будинок, що робить неможливим ефективне управління таким об’єктом як єдиним майновим комплексом. Рішення проблеми - в створенні товариств власників житла, яким безоплатно повинні передаватися відповідні земельні ділянки. Необхідно вдосконалювати законодавство в цій сфері, розповсюджуючи його норми на інші, крім житла, види нерухомості, що входять в єдиний майновий комплекс.

В сфері земельних відносин бажано найближчим часом вирішити такі проблеми:

Розширити діяльність органів місцевого самоврядування по підготовці та прийняттю нормативних правових актів - правил землекористування та забудови, що базуються на правовому зонуванні. Забезпечити на основі правового зонування формування прозорих процедур регламентації діяльності інвесторів по землекористуванню та забудові, скоротити кількість інстанцій, що готують землевпорядну документацію.

З метою здійснення „єдиної долі” земельних ділянок та розташованих на них об’єктів нерухомості не допускати роздільної реєстрації землі та споруд, що розташовані на ній.

Прискорити перехід до конкурсних процедур передачі забудовникам земельних ділянок.

Забезпечити вдосконалення системи реєстрації прав та обліку об’єктів нерухомості з метою зменшення затрат часу на оформлення прав та угод. Вважати пріоритетною задачею поступовий перехід до єдиної системи державного обліку нерухомості, включаючи земельні ділянки та інші об’єкти нерухомості.

Активізувати процес передачі прав власності на земельні ділянки власникам будівель чи споруд в тому числі і шляхом:

- надання відстрочки на викуп на тривалий термін;

- дозвіл на розподіл земельної ділянки (формування двох та більше) і її викуп по частинам;

- розширення набору дозволених видів використання викуплених земельних ділянок;

- спрощення процедури викупу та оформлення прав власності.

Одним з наслідків приватизації державного майна та появи великої кількості нових власників нерухомості стало зростання кількості цивільно-правових угод, спрямованих на поділ чи об’єднання об’єктів нерухомого майна.

Громадяни, що незадоволені архітектурно-планувальними параметрами квартир, які будувалися в Україні на основі типових проектів, набувають у власність суміжні квартири з метою їх перепланування в одне помешкання. В результаті цього на базі двох об’єктів нерухомого майна створюється один.

Останнім часом почастішали випадки укладення громадянами угод щодо придбання у власність суміжних земельних ділянок з метою їх об’єднання в одну ділянку більшої площі.

Власники будинків продають їх частинами іншим особам, а власники частин будинків набувають у власність інші частини, об’єднуючи їх в один об’єкт.

Окрім того, при приватизації державного майна нерідко відчужувались цілісні майнові комплекси як єдині об’єкти нерухомого майна. Проте, вони складались з окремих будинків та споруд, і нові власники почали продавати їх окремо на вторинному ринку. Це викликало необхідність роз’єднання або виділення окремих об’єктів з цілісного майнового комплексу.

На жаль, до останнього часу об’єднання, а тим більше роз’єднання об’єктів нерухомого майна було і залишається досить складною справою. Це обумовлено тим, що законодавство України з цих питань сформоване ще в радянські часи і не передбачає вищезазначених дій щодо нерухомого майна. В результаті громадяни, які виявили бажання об’єднати належні їм на праві власності об’єкти нерухомого майна, натикаються на великі труднощі, перш за все правового та організаційно-правового характеру.

Таким чином, є цілком назрілою і очевидною потреба в прийнятті нормативно-правового акту, яким би регулювалися відносини щодо розділу чи об’єднання об’єктів нерухомого майна.

У зв’язку з цим, на наш погляд, необхідно розробити Закон України або підзаконний акт “Про формування нерухомого майна”. До цього Закону необхідно розробити:

- положення про проведення технічної інвентаризації та паспортизації об’єктів нерухомого майна. Нормативні акти з цього приводу, що були прийняті у сімдесяті роки за часів СРСР значно застаріли і давно не відповідають реаліям сьогодення. Крім того, було б доцільно виключити діяльність по технічному опису об’єктів нерухомості із складу державних функцій з метою розвитку конкурентного ринку надання даних послуг приватними підприємцями;

- положення про оформлення права власності на новозбудовані, перебудовані, реконструйовані об’єкти нерухомого майна, а також в інших випадках передбачених законодавством. До цього часу в Україні відсутній єдиний порядок оформлення права власності на новозбудовані, перебудовані, реконструйовані об’єкти нерухомого майна. Також відсутній єдиний порядок при оформленні права власності на об’єкти, що отримані фізичними та юридичними особами за рішенням судів або при розподілі майна ліквідованого підприємства. Ці питання віднесені до компетенції місцевих органів державної виконавчої влади або місцевого самоврядування та вирішуються ними по- різному і на свій розсуд.

Докорінних змін вимагає законодавство про опіку та піклування. Справа в тому, що в результаті приватизації державного житлового фонду на Україні велика кількість дітей та підлітків стала співвласниками житлових приміщень.

Згідно до чинного законодавства для відчуження майна дітей їх батьками потрібна згода органу опіки та піклування. Проте, в деяких випадках ці органи без будь-яких переконливих підстав відмовляють батькам у дачі згоди на продаж спільного майна. Оскарження таких відмов чинним законодавством не передбачено. В інших випадках органи опіки та піклування дають згоду на відчуження нерухомого майна дітей під умову придбання батьками іншого конкретного житла.

Однак, по-перше, така форма згоди під умовою чинним законодавством не передбачена. По-друге, вона робить набувача об’єкту нерухомості заручником недобросовісних батьків. По-третє, зазначена згода під умовою інколи не призводить до позитивних наслідків, тобто не захищає права дітей.

Норми Цивільного кодексу України передбачають випадки обмеження судом дієздатності громадян, які внаслідок зловживань спиртними напоями або наркотичними засобами, ставлять себе і свою сім’ю у тяжке матеріальне становище, а також можливість визнання судом недієздатними громадян, які внаслідок душевної хвороби або недоумства не можуть самостійно своїми діями набувати цивільні права та нести цивільні обов’язки, а укладені ними угоди (в тому числі з нерухомим майном) визнаються недійсними.

Проведені дослідження дозволяють зробити висновки, що за останні 30 років судами України було прийнято понад 20 тисяч рішень про обмеження, позбавлення та поновлення дієздатності громадян.

Проте, будь-який облік громадян позбавлених або обмежених у дієздатності в Україні ніколи не створювався.

Враховуючи право громадян вільно обирати місце проживання, а також право вільно укладати цивільно-правові угоди на території України та за її межами, встановити наявність обмежень дієздатності громадянина при укладенні ним угоди або при посвідченні її нотаріусом, практично неможливо. Відсутність механізму перевірки дієздатності унеможливлює виконання нотаріусами України вимог Закону України „Про нотаріат”, які зобов‘язують їх упевнитись у дієздатності громадян, що беруть участь в укладанні угод.

Все це створює умови для порушення прав громадян при купівлі-продажу нерухомості та призводить до виникнення судових спорів.

В той же час, сучасний рівень інформаційних технологій дозволяє вирішити таку проблему в принципі. До таких можливостей відносяться:

По-перше - перенесення змісту судових рішень на електроні носії;

По-друге - накопичення усіх відповідних рішень в електронній формі;

По-третє - забезпечення електронного доступу до рішень в електронній формі.

Запропоновані рішення не є революційними, оскільки за кордоном та в ряді вітчизняних державних відомств накопичено достатній досвід ефективного застосування інформаційних технологій (у тому числі і у правовій галузі).

В цілому, за існуючим досвідом, для здійснення вдосконалення процедур перевірки обмежень дієздатності фізичних осіб із застосуванням сучасних інформаційних технологій, доцільно організаційно та юридично виділити такий процес в Єдиний реєстр недієздатності фізичних осіб.

Для цього необхідно розробити та прийняти відповідний законодавчий акт.

Багато дискусій викликав проект Закону України „Про реєстрацію прав на нерухоме майно”. На жаль, після першого читання питання про прийняття цього Закону перемістилося у політичну площину. Не вступаючи на тій чи іншій стороні в дану дискусію, вважаємо за доцільне зазначити, що світовий досвід свідчить, що реєстрацією прав на нерухоме майно має займатись спеціалізована державна установа, права на земельні ділянки та на розташовані на них об’єкти нерухомості повинні реєструватися в одному реєстрі. Тільки в цьому випадку можна гарантувати всі права для добропорядних покупців.

Щорічно в Україні реєструється понад 500 тисяч угод, пов’язаних з відчуженням об’єктів нерухомого майна, у яких приймає участь біля 3 млн. громадян.

Проте, ринок нерухомості в Україні фактично залишається некерованим та неврегульованим. Великі обсяги готівкових коштів, які обертаються на ньому, притягують значну кількість різноманітних шахраїв та злочинців. Жодним чином не бажає підвищити безпеку своїх громадян при проведенні трансакцій об’єктів нерухомості і держава. Поряд з цим, значне коло громадян, не маючи достатніх юридичних знань та досвіду і потребуючи відповідних послуг, мимоволі довіряються різним комерційним структурам і приватним особам, професійний статус яких не визначений.

Вважаємо за доцільне прийняти Закон України „Про підприємницьку діяльність на ринку нерухомості” („Про рієлторську діяльність”). Відсутність такого Закону є стримуючим фактором, що негативно впливає на розвиток цивілізованого ринку нерухомості. Необхідність в розробці та прийнятті даного нормативного акту безсумнівна. В цьому Законі необхідно прописати основні поняття, що пов’язані з рієлторською діяльністю, види рієлторської діяльності, учасників операцій на ринку нерухомості, а також розкрити питання навчання та сертифікації (атестації) рієлторів.