

Кедик Тетяна Володимирівна

Студентка 3-го курсу факультету соціології і права НТУУ «КП»

Науковий керівник:

Бежевець А.М.,

Старший викладач кафедри адміністративного, фінансового і господарського права
факультету соціології і права НТУУ «КП»

СКВОТІНГ – ВИРІШЕННЯ ПРОБЛЕМИ ЖИТЛА

Сквотінг - самовільне зайняття покинутого чи незайнятого місця чи будівлі особами, які не є власниками чи наймачами, а також не мають інших дозволів на його використання. Явище такого заселення виникло у 70-х роках минулого століття у Данії, швидко поширилось на європейські держави, зокрема Францію, Великобританію, Італію, Іспанію, дещо пізніше виникло і у Російській Федерації, Україні, Чехії.

У Європі сквотінг став вирішенням проблеми житла. Безробіття, високі ціни на житло (як на його придбання, так і на винаймання) спонукало людей займати вільні приміщення. В Росії та Україні це явище має інший характер. Сквоти, як правило, стають осередками неформальних молодіжних організацій, арт-студіями, а не житлом для соціально незахищених прошарків населення.

Сьогодні виникає багато суперечок з приводу законності такого самовільного «придбання» житла. У свідомості нашого народу залишається уявлення, що у таких покинутих приміщеннях живуть БОМЖі та наркомани, і поступають скарги до міліції, хоча ніяких підстав для цього немає.

Загальновідомо, що наші права завершуються там, де починаються права інших. Якщо приміщення не має власника чи іншого титульного володільця, особа може зайняти дане приміщення. Відповідно до ст.344 Цивільного Кодексу, особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом 10 років, набуває право власності на це майно.

В першу чергу, необхідно з'ясувати, чи можна вважати сквот житлом. Законодавець дає таке визначення поняття «житло»: житловий будинок, квартира, інше приміщення, призначені та придатні для постійного проживання в них. Щодо призначення сквотів для проживання, то найчастіше вони відповідають даній меті, оскільки сквотери займають занедбані будинки, які є призначеними для постійного проживання у них. Суперечки виникають щодо придатності таких приміщень для проживання. Придатність означає, що житло має відповідати усім санітарним, будівельним, технічним, пожежним нормам. Важко сказати, що на перших етапах заселення сквоту він відповідає усім вищезазначеним нормам. Однак мешканці такого житла, як правило, облаштовують його для проживання та приводять у відповідність таким нормам. Проте навіть якщо не можна вважати сквот житлом у розумінні цивільного та житлового законодавства, жителі сквоту мають право на його недоторканність та захист від незаконного виселення, оскільки кримінальне законодавство поширює режим житла і на інші приміщення.

Особа, яка вже проживає у сквоті, має право на його недоторканність, оскільки він стає її житлом. Відповідно, до ст.30 Конституції України, не допускається проникнення до житла чи до іншого володіння особи, проведення в них огляду чи обшуку інакше як за вмотивованим рішенням суду. Отже, вимоги про звільнення приміщення без рішення суду є незаконними.

Відповідно до ст. 397 Цивільного Кодексу, фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду.

Набувальна давність передбачає не лише безперервне володіння майном, а й відкрите, тобто, мешканці сквоту не повинні приховувати цього факту. Доказами відкритості володіння можуть бути квитанції про сплату житлово-комунальних послуг чи замовлення доставки за цією адресою.

Набуття права власності на житло за набувальною давністю вже тривалий час є усталеною практикою у європейських країнах. Це одна із гарантій захищеності малозабезпечених та соціально незахищених верств населення. На території пострадянських держав сквотінг, в першу чергу, є модним молодіжним захопленням, а не вирішенням проблеми житла. На нашу думку, необхідно використати закордонний досвід набуття права власності через явище сквотінгу і в Україні саме як гарантію соціальних прав громадян.