

УДК 352

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-3401-2019-3-14>

О. Д. Лазор

доктор наук з державного управління, професор,
професор кафедри правових наук та філософії
Вінницького державного педагогічного університету

О. Я. Лазор

доктор наук з державного управління, професор,
професор кафедри правових наук та філософії
Вінницького державного педагогічного університету

РЕПРИВАТИЗАЦІЯ НЕРУХОМОСТІ В ПОЛЬЩІ: УПРАВЛІНСЬКИЙ АСПЕКТ

У статті наголошено на тому, що питання ефективного управління нерухомістю є актуальним для кожної влади усіх рівнів задля просторого планування та розвитку.

Представлено результати дослідження особливостей реприватизаційного процесу у Польщі. З'ясовано причини виникнення «дикої реприватизації» в сучасній європейській столиці. Виявлено, що проблема приватизації об'єктів нерухомості має глибоке історичне коріння.

Встановлено, що з 90-х років ХХ ст. розпочалися процеси реприватизації в Польщі. Обґрунтовано причинно-наслідковий зв'язок між управлінським процесом у сфері приватизації/реприватизації нерухомості та ситуацією, що склалась. Виявлено, що об'єктами, які підлягають реприватизації, є різні споруди, здебільшого споруди громадського значення. Описано те, як міська громада позбувалася свого майна, втрачала потенційні інвестиції. Між самоврядними органами влади та мешканцями столиці, між органами міського самоврядування та органами державної влади, зокрема судової, підвищувався рівень соціальної напруги. Місцева влада, окрім цього, втрачала довіру мешканців.

Проаналізовано підходи учасників цього процесу до вирішення конфліктної проблеми. З одного боку, учасниками є екс-президент столиці та окремі посадові особи міської ради Варшави, а з іншого – власники об'єктів нерухомості, як теперішні, так і колишні. Арбітром у цих питаннях є суди, однак наведено факти, коли вони недостатньо об'єктивно вирішували спори щодо конфліктної нерухомості.

Розглянуто чинне законодавство Польщі у сфері реприватизації, що передбачало унормування реприватизаційних процесів у правовій площині, незважаючи на задавленість цієї проблеми. Показано пропонувані проєкти рішень уряду як «великий» закон реприватизації. Описано, що в інституційній площині створено Верифікаційну комісію, яка працює вже декілька років поспіль та здійснює обстеження щодо відповідності законодавству адміністративних рішень, пов'язаних із реприватизацією нерухомості у Варшаві. Представлено окремі результати роботи цієї комісії.

Охарактеризовано важливу роль ЗМІ в цьому процесі, які впродовж тривалого часу викривали корупційні схеми, пов'язані з конфліктною нерухомістю, доводили інформацію до мешканців Варшави щодо роботи Верифікаційної комісії, перебігу судових справ, діяльності громадських організацій у цій сфері.

Зазначено, що проблематичним стан нерухомості є в різних містах Польщі. Визначено прогалини управлінського процесу, що сприяли проявам суспільної небезпеки корупції у визначеній сфері дослідження. Прийняті управлінські рішення для виправлення ситуації є вагомим досвідом для України.

Ключові слова: столиця Варшава, інструменти управління, конфлікт, процеси реприватизації/приватизації, корупція, об'єкти нерухомості, адміністрування, причинно-наслідковий зв'язок, Верифікаційна комісія.

Постановка проблеми. Питання ефективного управління нерухомістю є актуальним для кожної влади як центрального рівня, так і місцевого задля сталого розвитку територіальних громад, формування потенціалу їх території та інфраструктури. Приватизація та реприватизація – це процеси, які мали б відбуватись із дотриманням принципу справедливості у правовому полі. Яким має бути вимір справедливості? Екстраполюючи на сучасність сутність універсального та повсюдного управлінського принципу справедливості відомого класика менеджменту А. Файоля, розуміємо, що це передбачає повагу та об'єктивність адміністрації (в особі представників органів публічної влади) до громадян, результат поєднання доброзичливості та правосуддя.

Слідуючи закону конфліктології, сутність якого полягає у залежності виникнення конфлікту від зростання кількості конфліктних ситуацій (за умови більше двох) або їх нашарування, розуміємо виникнення такого явища, як «дика реприватизація», «реприватизаційна афера у Варшаві». У цьому разі предметом кожної конфліктної ситуації стали об'єкти нерухомості, які з певних причин були свого часу втрачені одними власниками та набуті іншими.

Наскільки вдалим чи ні є процеси приватизації та реприватизації для громадян і держави, можемо визначити принаймні з огляду на те, які оборудки, різні схеми з нерухомістю викривають правоохоронні органи, висвітлюють медійники у своїх телевізійних передачах, публікаціях і журналістських розслідуваннях. Усунення негативних наслідків цих процесів є завданням органів публічної влади.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі питання управління приватизацією розглянули у своїх публікаціях вітчизняні автори, такі як Ю. Дехтяпренко, Б. Ільченко, Л. Музика, Я. Усенко, та іноземні науковці, зокрема Р. Гровер, Н. Модін, В. Підопригора, Г. Семєко. Проблематика польської реприватизації в українській науковій літературі не актуалізована. Інноваційним за методикою та викладом із використанням міждисциплінарного підходу є детально проведене дослідження джерел реприватизаційного процесу, пов'язаних із ним доктрин та понять, правового забезпечення, політико-правових та історичних передумов, результати якого викладені польським автором Т. Лютерком у публікації «Реприватизація. Джерела проблеми» (2016 рік) [1].

З огляду на практичну відсутність наукових пошуків вирішення проблеми подальшого опрацювання потребує управлінський аспект приватизаційних/реприватизаційних процедур і процесів, а також слід провести аналіз причин виникнення таких ситуацій та пошук світових практик для їх вирішення й можливої адаптації позитивного досвіду в Україні.

Метою статті є представлення результатів дослідження особливостей управлінського аспекту реприватизації нерухомості у Польщі.

Для цього встановлено причинно-наслідковий зв'язок між управлінським процесом у сфері приватизації/реприватизації нерухомості та ситуацією, що склалась, а також проаналізовано підходи учасників цього процесу в контексті вирішення проблеми.

Виклад основного матеріалу. Донедавна практично всі польські ЗМІ активно дискутували щодо реприватизації у Варшаві. Чинне законодавство стосовно управління економікою тривалий час (ще від Декрету Bieruta 1946 року) не давало змогу врегулювати правовий статус Варшавської нерухомості та не задовольняло законні вимоги колишніх власників та їх спадкоємців. Досі Польща не має цілісного закону щодо повернення нерухомості, експропрійованої свого часу комуністичним режимом.

З 90-х років місто в процесі реприватизації повертало попереднім власникам чи їх спадкоємцям будинки разом із мешканцями, які дедалі більше протестували та виявляли своє незадоволення. За роки відсутності реприватизаційного закону Варшава віддала 3,6 тис. об'єктів нерухомості. Міські чиновники розглянули біля 3,5 тис. справ щодо повернення нерухомості, близько 700 родин були виселені з приватних будинків [2].

Міська громада поступово втрачала свої цінні земельні ділянки та приміщення. До того ж якщо об'єкт нерухомості не має чітко визначеного правового статусу, то в нього не можна інвестувати, що також веде до втрати коштів, які місто могло би потенційно отримувати.

Звичайно, назрілих питань, пов'язаних із нерухомістю столиці, які потребують свого вирішення, за цей час назбиралось чимало. Відбулось декілька трансформацій адміністративно-територіального поділу, міська рада неодноразово приймала ухвали щодо меж комунальних об'єктів, зокрема прибудинкових територій, їх змін. Проблема полягає також у тому, що нерухомість могла бути перепродана декілька разів, а від-

стеження механізму справедливості її повернення до істинних власників є нелегким завданням сьогодення, оскільки одна частина власників померла, а інша – виїхала за межі держави. Спеціалізовані дилери за символічну суму купували нерухомість із претензіями, а згодом продавали її за значно вищою ціною. Журналісти "Gazety Wyborczej" описують, як ратуш за безцінь віддала територію обіч Палацу Культури і Науки, вартість якої, як пізніше з'ясувалось, зросла до 160 млн. злотих. Це одна з найбільших реприватизаційних афер у столиці.

Земельні ділянки за мільйони злотих розташовані у центрі Варшави, і мільйон запитань мають мешканці до її влади. Зрештою, хто несе відповідальність за управління нерухомістю у Варшаві, в чії руки потрапляє майно, що вартує мільйони злотих? Якщо об'єкт нерухомості беруть на баланс, то, відповідно, його потрібно належно утримувати. Однак місто мусило повертати гімназії, парки, житлові будинки разом із локаторами (орендарями) або відшкодовувати їх вартість, на що витратило щоразу більше коштів: 306 млн. зл. у 2011 році, 233 млн. зл. у 2012 році, 500 млн. зл. у 2013 році [2]. З огляду на це з'ясування механізму відшкодування для певних осіб з боку міста також є складним завданням, яке потребує з'ясування та вирішення.

Об'єктами, які підлягають поверненню, є різні споруди, переважно школи, житлові будинки, дитячі садки, парки, площі, підземні паркінги, земельні ділянки, тобто здебільшого об'єкти, призначені для громадських цілей. Сьогодні відомі різні способи управління нерухомістю залежно від уподобань чиновників та позиції громадськості, її активності.

Водночас щодо окремих об'єктів були винесені рішення судів, зокрема європейського, де постановлено змінити власника чи повернути власність, які органам місцевого самоврядування необхідно було виконати. Тут відповідальність лягає вже на суди, наскільки справедливо було винесене те чи інше рішення. Актуалізується питання притягнення суддів до відповідальності за неправомірно винесені рішення.

Неоднозначною є роль органів державної та самоврядної влади різних рівнів та гілок влади, а також прокуратури, судів вищих інстанцій, нотаріатів у процесі управління нерухомістю. Станом на 5 травня 2017 року прокуратура провадила 140 карних справ, пов'язаних із «диком реприватизацією» у столиці [3]. На 18 дільниць Варшави з населенням 1,7 млн. мешканців при-

падають 600 нотаріусів, але чомусь одні й ті ж самі нотаріуси фігурували у справах, пов'язаних із нерухомістю.

У Польщі 17 вересня 2016 року був введений у дію закон "Mała ustawa prywatyzacyjna" [4], метою якого було вирішення питань, пов'язаних із реалізацією вимог колишніх землевласників Варшави. Найважливішою зміною, введеною положеннями Закону про варшавські землі, стало те, що заявки від колишніх власників нерухомості розглядатимуться відповідно до нових правил. Інша зміна, запроваджена Законом про реприватизацію, полягає в тому, щоби доповнити розпорядження, яке було розпочато ще понад 70 років тому й не було вирішено досі з різних причин, зокрема неможливості встановлення сторін або їхніх адрес, перебування будівель та земель під ними в розпорядженні різних власників, суб'єктів нерухомості.

9 березня 2017 року прийнято Закон «Про конкретні правила усунення юридичних наслідків рішень про реприватизацію, що стосуються варшавської нерухомості, виданих з порушенням закону» [5]. Відповідно до нього була створена Верифікаційна комісія (далі – Комісія) під керівництвом віце-міністра справедливості П. Які, яка провадить обстеження щодо відповідності законодавству адміністративних рішень, пов'язаних із реприватизацією нерухомості у Варшаві. Для цього проводяться збирання матеріалів, опитування свідків та учасників найгучніших справ щодо об'єктів приватизації та реприватизації нерухомості.

Трансляція слухань свідків, опитуваних членами Комісії, засвідчує наявність різних складних і важливих питань, пов'язаних з управлінням нерухомістю, процедурами та механізмами, порядками проведення аудитів органів місцевого самоврядування, які безпосередньо займалися приватизаційними та реприватизаційними процесами. Такі відкриті слухання Комісії, де ставляться детальні, компетентні, часом дошкульні питання її членів свідкам, уможливили виявлення випадків, коли відсутні списки об'єктів нерухомості, реприватизація відбувалась на осіб, які померли більше ста років тому, або в яких брали участь найближчі родичі представників влади чи вони самі. Серед останніх слід назвати президента міста Варшави Х. Гронкевич-Уолтц, колишнього заступника президента Варшави Дж Йожвака, який безпосередньо керував бюро нерухомості Варшави (BGN) впродовж 2014–2016 років і мав здійснювати

нагляд за цим процесом, колишнього заступника голови BGN Дж. Руднічки, колишню керівницю, а потім головного спеціаліста М. Крук, знамого адвоката Г. Майевські.

Питання членів Комісії стосувалися не тільки причин та умов проведення приватизації та реприватизації тих чи інших об'єктів, але адміністрування приватизаційного процесу. Водночас Комісія намагається з'ясувати, яким є механізм прийняття рішень щодо управління нерухомістю, чиї рішення, хто інформував голову про об'єкти реприватизації, у чиїх інтересах здійснювалось управління нерухомістю в аспекті окремих найбільш конфліктних об'єктів, хто лобював певні питання, які зустрічі були в уряді міста й поза ним, хто є відповідальним за прийняті рішення, чому не перешкождали несправедливій приватизації, вжиття яких заходів відбулося чиновниками органів місцевого самоврядними, щоби запобігти негативним наслідкам. Зрештою, чому уможливилась банальна торгівля нерухомістю, в результаті чого все це склало негативну оцінку про «столичну реприватизацію» як «дику реприватизацію», «злочинну реприватизацію», «реприватизаційну аферу», учасниками якої є чиновники різних ієрархічних рівнів органів публічної влади, зокрема вищих ешелонів?

Поведінка учасників таких слухань залежно від їх позицій різна: від ігнорування (президент міста Варшави), блокування роботи та затягування справ, звернення до судів до участі та співпраці. Поведінка свідків засвідчила, що самоврядні структури столиці не діяли публічно в інтересах громадськості, відмовчувались у своїх відповідях та викручувались навіть у тому, що їм лише з медіальних засобів стало відомо про зловживання у цій сфері.

Президент міста Варшава (донедавна) Х. Гронкевич-Уолтц упродовж декількох слухань ігнорувала виклики Комісії з реприватизації, мотивуючи це політичним замовленням. Водночас виклик її як свідка, а не як сторони унеможливив використання її підлеглих, які все ж таки приходили на засідання Комісії. У ст. 18 [5] зазначено, що сторона, яка без вагомих причин не з'явилась на виклик, може бути оштрафована до 3 000 злотих, а в разі повторного невиконання вимоги – 10 000 злотих. Польська податкова адміністрація 21 вересня 2017 року увійшла до приватного рахунку президента Варшави та стягнула з нього 12 000 злотих з відсотками за неоплачені штрафи, накладені Комісією [6].

Зі свого боку президент Варшави, реалізуючи право захисту, висувала різні аргументи, а саме оскаржувала у Воєводському адміністративному суді (WSA) штрафи, яких було вже шість на той час; заявляла про неконституційність Комісії задля її дискредитації; зверталась до Вищого адміністративного суду (далі – NSA) стосовно вирішення компетенційного спору між Комісією та ратушою Варшави з питань, пов'язаних із визначенням суб'єкта прийняття рішень з реприватизації. Однак 6 жовтня 2017 року NSA відхилив заяви тодішнього президента Варшави, якими вона блокувала роботу Комісії. Небажання президента Варшави постати перед Комісією викликало обурення як серед громадськості, так і серед представників влади та її однопартійців, які рекомендували їй прийняти виклики та з'явитися перед Комісією.

За рік уведення Закону про реприватизацію та значно коротший час свого існування Комісія збрала важливі матеріали, сформувала досить вагому доказову базу про зловживання у сфері управління нерухомістю. Водночас вона виявила процесуальні колізії, некоординовану діяльність органів публічної влади у цій сфері, що спричиняє безвідповідальність публічних службовців, брак аналізу стану власності й бачення її розвитку в перспективі, відсутність аудитів, запротоколюваних розмов із працівниками самоврядної влади стосовно результатів приватизації, де би напрацьовувались якісь рішення, рекомендації задля уникнення помилок, тобто має місце відсутність якісного адміністрування процесів управління нерухомістю.

Значна роль у цьому процесі відведена організаціям локаторів, громадським структурам ("Miasto jest nasze", "Komitet obrony lokatorów", "Stowarzyszenia kart podstawowy" тощо), які тривалий час активізували ці процеси. Під різними гаслами вони не давали «спустити на гальма» гучні конфліктні ситуації, що складались навколо різних об'єктів. Важливу функцію у цьому процесі виконують ЗМІ, які повністю транслюють через засоби телебачення слухання свідків, оцінки членів Комісії, експертів, проводять з цієї тематики дискусії із залученням фахівців, представників влади та громадськості.

Судячи з великої кількості звернень громадян до Комісії, можемо сказати, що такий проблематичний стан із нерухомістю є не тільки у Варшаві, але й у Кракові, Вроцлаві, Познані, а прогнозовано – в інших містах Польщі.

З огляду на необхідність вирішення викладених проблем та виправдання очікувань громадян розроблено урядовий проєкт [7], представлений віце-міністром справедливості П. Які 11 жовтня 2017 року як «великий» закон реприватизації (табл. 1).

Один із польських політиків сказав, що за реприватизацію брався не один уряд, не один президент піднімав це питання, але поки що жоден з них не довів її до кінця. Подібно, що сьогодні вже певні результати є: проєкт П. Які є 23 спробою прийняття Закону про реприватизацію.

Незважаючи на вибори до органів самоврядування, які відбулися в країні у 2018 році, участь у них окремих членів комісії, Верифікаційна комісія продовжувала свою роботу. З'ясувалося, що чиновники Варшавської ратуші, котрі займалися питаннями реприватизації в столиці впродовж 2007–2013 років, отримали більше 2,7 млн. злотих винагород за «гігантські помилки і корупційні відносини» [8]. У 2014 році система преміювання була замінена мотивацій-

ними доповненнями як елементами мотивації працівників до кращої роботи, а питання про те, чи були такі преміювання впродовж 2013–2017 роки, залишилось відкритим.

Водночас у 2018 році Верифікаційна комісія прийняла рішення про перші відшкодування орендарям реприватизованої нерухомості [9], повернення об'єктів нерухомості в управління столичної міської ради, чимало рішень попередньої столичної влади оцінені комісією як такі, що прийняті з порушенням чинного законодавства, понад 100 справ передано до прокуратури, допитано чимало свідків, 35 розслідувань стосовно реприватизації варшавської нерухомості ведуть органи прокуратури Вроцлава, 25 осіб затримано, 12 осіб заарештовано, очевидно, що це не кінець. Кожний об'єкт реприватизації нерухомості потребує детального вивчення, з'ясування обставин, дослідження документів та юридичних фактів, оскільки як з одного боку, так і з іншого боку є незадоволені громадяни. Щоби повністю взяти на себе управління повернутою комісією нерухомістю, міська

Таблиця 1

Закон про реприватизацію

Сучасний стан	Проєкт
Частина людей отримує 100% вартості + відшкодування	Універсальні засади для всіх, тобто до 20% у грошовій формі
Частина людей не отримує нічого	Універсальні засади для всіх, тобто до 25% в облігаціях
Панує правовий хаос, який сприяв патології	Універсальні засади для всіх, тобто до 20%, що підлягають кредитуванню на придбання майна Державного казначейства або перетворення безстрокового користування у власність
Можливі повернення в натурі	Заборонено повернення в натурі
Претензії безтермінові	Заяви можна складати 1 рік
Нерухомість, відшкодування віддають відразу після вироку, рішення	Тільки в межах фінансових можливостей держави
Не стосується контрибуції	Контрибуція як засада
Можливі куратори	Заборона кураторів
Сьогодні уповноважене дуже широке коло спадкоємців	Як засада уповноважені тільки по 1 лінії та подружжя
Можливі повернення на померлу особу	Унеможливлення повернень на померлих
Можливі повернення на реактивовані (реанімовані) спілки	Унеможливлення повернень на реактивовані (реанімовані) спілки
Можливі повернення житлових будинків із орендарями (мешканцями)	Унеможливлення повернень житлових будинків із орендарями
Відсутність широко оновлених регуляцій	Запровадження можливості поновлення тоді, коли було порушено право
Початкові власники, які не відповідають критеріям Декрету Bieruta, не можуть отримати рекомпенсацію	Проєкт забезпечує право на рекомендацію початковим власникам навіть тоді, коли вони не відповідають формальним умовам
Нез'ясований статус багатьох нерухомостей	Занедбані (покинуті) нерухомості після 1 року переходять до Державного казначейства
Чинні положення Декрету Bieruta	Закінчення терміну дії Декрету Bieruta
Розпочаті претензійні справи тривають	Невирішені справи є погашеними й можуть бути розглянуті виключно в контексті нових приписів

рада має звернутись із позовами до суду, що також затягне цей процес у часі.

Висновки і пропозиції. Розглядаючи «дику реприватизацію» як конфлікт сторін, її учасників можемо класифікувати по-різному, тобто залежно від їх участі, отже, позиціонувати їх не лише як опонентів та противників, але й як ворогів, агресорів, прихильників, співчуваючих, засуджуваних, посередників, арбітрів. Для ефективного вирішення конфлікту необхідно зрозуміти інтерес кожного з цих учасників якомога ширше. Наміри, цінності, запити, настрої, бажання, можливості – все це є тим, що є важливим для кожного з учасника, тобто слід визначити, чим особа керувалась під час прийняття рішень, з'ясувати мотивацію її поведінки, адже це допоможе визначити зайняту ту чи іншу позицію та дії/бездіяльність сторін у конфлікті. Учасники конфлікту – це не лише звичайні громадяни, але й представники публічної влади, зокрема виразники органів місцевого самоврядування та органів державної влади, судді, нотаріуси, адвокати.

З'ясувалось, що причинами виникнення «дикої реприватизації» є не лише задоволеність проблеми, але й недосконалість чинного законодавства щодо визначення процедур і процесів приватизації/реприватизації нерухомості, некомпетентність публічних службовців, наявність політичної корупції, тобто зловживання владою посадовців у прийнятті рішень задля особистого збагачення.

Проведений аналіз необхідний для можливості наукового забезпечення змін щодо управлінського аспекту процесів приватизації/реприватизації нерухомості. Зрозуміло, що в очікуванні перемін у владі все може повернутися назад, але у цій ситуації як у Польщі, так і в Україні має бути вироблений ефективний інструмент захисту майна та інтересів громадськості й держави з дотриманням виміру справедливості.

Список використаної літератури:

1. Luterek T. Reprywatyzacja. Źródła problemu. ISP PAN. 2016. 348 s.
2. Warszawa oddaje parki byłym właścicielom. Przejmą je deweloperzy? URL: http://wyborcza.pl/1,76842,16138836,Warszawa_oddaje_parki_bylym_wlascicielom__Przejma.html.
3. Komisja weryfikacyjna ds. dzikiej reprywatyzacji stała się faktem. URL: <https://www.tvp.info/30242426/komisja-weryfikacyjna-ds-dzikiej-reprywatyzacji-stala-sie-faktem>.
4. Wchodzi w życie tzw. mała ustawa reprywatyzacyjna. URL: <http://www.lex.pl/czytaj/-artykul/wchodzi-w-zycie-tzw-mala-ustawa-reprywatyzacyjna-1> www.dziennikustaw.gov.pl.
5. O szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprywatyzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa : Ustawa 9 marca 2017 r. URL: <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20180002267/T/D20182267L.pdf>.
6. Prezydent nie stawiała się na komisji, urząd skarbowy wszedł jej na konto. URL: <https://tvn.warszawa.tvn24.pl/informacje,news,prezydent-nie-stawila-sie-na-komisji-urad-skarbowy-wszedl-jej-na-konto,241571.html>.
7. Koniec oddawania kamienic z lokatorami. Ustawa Jakiego. URL: <https://tvn.warszawa.tvn24.pl/informacje,news,to-koniec-dekretu-bierutabr-ustawa-reprywatyzacyjna-jakiego,243352.html>.
8. Urzędnicy zajmujący się w latach 2007–2013 reprywatyzacją w stolicy dostali 2,7 mln. zł nagród. URL: <https://www.polsatnews.pl/wiadomosc/2018-05-18/fakt-urzednicy-ktorzy-wydawali-decyzje-ws-zwrotu-kamienic-byli-nagradzani/?ref=series>.
9. Komisja weryfikacyjna przyznała pierwsze odszkodowania lokatorom zreprywatyzowanych nieruchomości. URL: <https://www.polsatnews.pl/wiadomosc/2018-05-21/komisja-weryfikacyjna-przyznala-pierwsze-odszkodowania-lokatorom-zreprywatyzowanych-nieruchomosci>.

Lazor O. D., Lazor O. Ya. Reprivatization of real estate in Poland: management aspect

The article emphasizes that the issue of effective real estate management aimed in spatial planning and development is relevant for every government and all levels.

Results of the investigation of the privatization process features in Poland are presented. The causes of "wild re-privatization" in the modern European capital have been revealed. The problem of a real estate privatization has been found to have deep historical roots.

It is discovered that the process of re-privatization in Poland began since the 90s of the XX century. The causal relationship between the management process in the field of real estate privatization / re-privatization and the current situation are substantiated. It is revealed that, different instillations mostly of public purpose are objects of re-privatization. It is described as a city community lost potential investments losing its property. Level of social tension between self-governing authorities and residents of the capital, between self-governing bodies and public authorities, in particular the judiciary was increasing. The local authorities also lost the confidence of the residents.

Approaches of this process participant to solving the conflict are analyzed. On the one hand, it is the former president of the capital and some officials of the Warsaw City Council. On the other hand, real estate owners both current and former. The courts are the arbiter of these issues, however, they several facts are provided when they have not objectively resolved disputes over conflict real estate.

Poland's current legislation on re-privatization has been considered, with the aim of normalizing re-privatization processes in the legal field, despite the ancient character of this problem. The proposed draft decision of the government is shown as a "big" law of re-privatization. It is described that a Verification Commission has been set up in the institutional field, which has been operating for several years and has been reviewing the compliance of the administrative decisions related to the re-privatization of real estate in Warsaw with the legislation. Some results of the work of this commission are presented.

The important role of the media in this process, which for a long time exposed corruption schemes related to conflict real estate, brought information to the residents of Warsaw about the work of the Verification Commission, the progress of court cases, activities of public organizations in this field.

It is noted that the problematic situation with real estate is one can find in different cities of Poland. The gaps of the administrative process that contributed to the manifestation of public danger of corruption in a certain field of research were identified. Management decisions made to remedy the situation are a significant experience for Ukraine.

Key words: *capital Warsaw, management tools, conflict, processes of re-privatization/privatization, corruption, real estate objects, administration, verification commission, causal relationship.*