

## РАЗВИТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В БЕЛАРУСИ В 1920-е гг.

Частный жилищный фонд является преобладающим в Республике Беларусь, составляя в 2009 г. более 80% общей жилой площади. Право собственности обеспечивает владельцу гарантию государства на владение, пользование и распоряжение жилым помещением в соответствии с его назначением. Экономическая политика правительства 20-х гг. прошлого столетия внесла значительные изменения в развитие института права частной собственности на жилое помещение, которое действовало весь советский период истории Беларуси.

В первые годы советской власти декретами правительства был «заморожен» вторичный рынок жилья, установлена государственная собственность на все земельные участки, были введены ограничения в наследовании жилых помещений. Определенная доля частных домов была национализирована. Физические лица, проживающие в крупных городах, были лишены права возведения домов, которым стали обладать только местные органы власти. Эти законы внесли радикальные изменения в систему норм, регулирующих отношения в сфере права собственности.

Жилищный кризис 1920-х гг. скорректировал государственную политику в отношении частновладельческого сектора, которая поставила своей целью сохранение имеющегося фонда и создание условий для строительства индивидуальных домов.

С началом новой экономической политики частное жилищное право получило развитие. В 1921 г. был вновь разрешен вторичный рынок жилья. Это создавало условия для приобретения домов в частную собственность. Однако сделка купли-продажи имела ограничения: она могла быть осуществлена при условии, если в руках покупателя или членов его семьи, не оказывалось двух и более владений, а продавец и его члены семьи могли совершить отчуждение не более одного владения в течение трех лет [1, ст. 184].

В этом же году власть признала необходимость развития негосударственных форм жилищного строительства. Возведение домов частными лицами было разрешено, но на праве застройки, то есть с условием срочного пользования жилым строением и впоследствии возмездной передачей в государственный фонд. Лицам, построившим жилые строения, гарантировалось невыеселение и беспрепятственное пользование домами, но в пределах установленных норм жилой площади.

Основанием на право застройки являлось заключение договора с местным отделом коммунального хозяйства, который выдавал разрешение, определял место, условия, сроки и характер строительства. Срок договора застройки зависел от материала дома и в течение 1920-х гг. был увеличен с 49 до 80 лет для каменных и с 20 до 60 лет для деревянных домов.

Развитие института собственности на жилое помещение получило оформление в постановлении «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законом и защищаемых судами РСФСР» от 22 мая 1922 г. [2], действие которого было распространено на территории БССР с 1 августа того же года. В декларации государство гарантировало имущественные права граждан и их охрану, в том числе право собственности на немунципализированные строения. Закон предоставил собственникам домов право передачи арендного права на земельный участок при продаже строения. Таким образом, сохраняя собственность на землю, государство фактически предоставило владельцу строения право пользования и распоряжения земельным участком, находящимся под застройкой, в виде бессрочной аренды и права его передачи другому лицу. Кроме этого, государство гарантировало право наследования по закону и по завещанию. Однако оно предоставлялось только супругам и прямым нисходящим потомкам в пределах общей стоимости наследства до 10 тысяч рублей.

Началом следующего этапа становления частного жилищного права в Беларуси стал закон «Об условиях закрепления права собственности на немунципализированные строения», принятый в феврале 1923 г. [3]. Государством провозглашалась правовая преемственность дореволюционного имущественного права. Все акты на строения, составленные до Октябрьской революции в соответствии с законом, служили доказательством права собственности на жилое помещение при наличии его фактического владения. При отсутствии необходимой документации и наличии только фактического владения право собственности на строение утверждалось в судебном порядке, при этом учитывался срок непрерывного и бесспорного владения или подтверждение собственности прежним владельцем. Основанием права собственности на строение были соответствующие удостоверения, которые выдавал от лица государства отдел коммунального хозяйства. Строения, не подтвержденные правом собственности, признавались бесхозяйственными и обращались в собственность государства.

В июле 1924 г. правительством БССР было принято постановление о завершении юридического оформления муниципализации жилых строений. Законом были определены условия, по которым строение могло считаться национализированным. К данной категории относились строения, муниципализированные или фактически изъятые у владельца государственными органами до 1 августа 1922 г. в БССР и до 22 мая 1922 г. в местностях РСФСР, присоединенных к БССР. Под фактическим изъятием понималось отстранение владельца от заведывания домом и постановка его жилья на баланс отдела коммунального хозяйства. Также муниципализации подлежали: 1) бесхозяйственные строения; 2) строения, составляющие отдельное владение, при наличии у собственника другого обособленного владения; 3) строения, приобретенные в период немецкой и польской оккупации, как противоречащие советскому законодательству; 4) разрушенные и пришедшие в негодность строения, владельцы которых в течение 1922 г. не произвели надлежащего ремонта. Муниципализации не подлежали дома площадью менее 25 кв. саженей.

Данным постановлением были предусмотрены условия, при которых строения могли подвергаться муниципализации в дальнейшем. К ним относились строения, приобретенные государством у частных лиц; перешедшие в муниципальную собственность по истечении срока договора о застройке, при реквизиции и конфискации в судебном порядке, при использовании жилого помещения не по назначению и бесхозяйственные строения. Принятие данного закона четко определило условия, при которых жилые дома могли быть муниципализованы, этим подтверждались гарантии собственности владельцам немунципализированных жилых строений.

Таким образом, государственная жилищная политика в отношении частновладельческого фонда в период нэпа характеризуется неоднозначно. В отношении имеющегося частного сектора государством было предоставлено право собственности на жилое помещение. Однако оно было ограничено нормой жилой площади. Коммунальным отделам предоставлялось право изъятия части жилой площади, превышающей жилищную норму. В частности, постановлением правительства БССР от 1 февраля 1925 г. местные исполнительные комитеты получили право выделения из частновладельческого сектора в распоряжение коммунальных отделов в окружных городах от 10 до 30% жилой площади и в районных – до 10% жилплощади [4]. Переводу жилплощади в коммунальный фонд подлежали дома, жилая площадь которых превышала 112 кв. метров, а с июня 1928 г. – жилая площадь которых превышала 50 кв. метров.

Также ограничением права собственности на жилое помещение является отсутствие собственности на земельный участок, находящийся под строением. Он предоставлялся в виде бессрочной аренды. Строительство индивидуальных домов могло осуществляться лишь на праве застройки, которое было ограничено временным сроком.

Следует отметить, что ограничительный характер советского права собственности на жилое помещение не созда-

вал стимулов для развития частного жилищного фонда. Строительство индивидуальных домов носило вынужденный характер в условиях обострения жилищного кризиса. Несмотря на гарантии государства на право распоряжения возведенными строениями, многие застройщики не были уверены в будущем и возводили маломерные дома, предназначенные для обеспечения минимальных жилищных потребностей семьи.

#### **Литература:**

1. Гражданский кодекс БССР. – Минск: НКЮБ, 1927.
2. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства. – М: НКЮ, 1922, № 36. – ст. 423.
3. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1923, № 3. – ст. 34.
4. Собрание узаконений и распоряжений рабоче-крестьянского правительства БССР. – Минск: НКЮ, 1925, № 9. – ст. 79.