

ПРАВО ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В ПЕРВЫЕ ГОДЫ СОВЕТСКОЙ ВЛАСТИ

Бураков Виктор Николаевич

доцент кафедры археологии, истории Беларуси и специальных исторических дисциплин учреждения образования «Могилевский государственный университет имени А. А. Кулешова»,
кандидат исторических наук, доцент
(г. Могилев, Республика Беларусь)

В статье проведен историко-правовой анализ формирования института права собственности граждан на жилое помещение в первые годы советской власти. В период 1917–1918 гг. институт права собственности был практически упразднен. С началом новой экономической политики были сформированы принципы права собственности граждан на жилое помещение, которое сочетало черты гражданского и административного правового регулирования.

Право собственности является важнейшей правовой нормой, которая регулирует отношения по поводу принадлежности объекта вещного права и возможности собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью. Право собственности на жилое помещение имеет наиболее актуальное значение, так как затрагивает сферу базовых потребностей человека. В 2023 г. частный жилищный фонд Республики Беларусь занял 94,2% (257,7 млн м кв.) [1], что подтверждает важную роль правовых институтов, регулирующих жилищные отношения граждан.

Действующее законодательство в сфере жилья содержит целый комплекс как оснований для возникновения права собственности на жилые помещения, так и правомочий по осуществлению данного права. Следует отметить преемственность действующей системы права и социалистического права в регулировании жилищных отношений. Часть правовых норм была эффективной в советский период, сохранила актуальность и отвечает общественному запросу в настоящее время. Поэтому представляет интерес провести исторический анализ института права собственности граждан на жилое помещение в период формирования правовой системы советского государства.

Жилищный фонд страны до Октябрьской революции находился в частной собственности. Регулирование отношений в сфере жилья осуществлялось нормами гражданского права, а право частной собственности на жилое помещение носило вещный характер.

Октябрьская революция и провозглашение советской власти повлекли радикальные изменения всех сфер общественных отношений, включая политическую и правовую системы. Согласно марксистско-ленинской концепции, частная собственность обусловила политическое господство имущих слоев населения и эксплуатацию пролетариата. Поэтому для построения государства рабочих и крестьян новое правительство с первых дней декларировало отказ от буржуазного права и формирование советской социалистической правовой системы.

Первые преобразования правовой системы были положены декретом о земле, принятым на II Всероссийском съезде Советов рабочих и солдатских депутатов 26 октября 1917 г. Данный правовой акт отменял право частной собственности на землю и провозглашал ее общегосударственным достоянием. Практически в это же время происходит трансформация института права собственности на жилое помещение до практической отмены ее правомочий. В ноябре 1917 г. приняты ряд декретов, которые предполагали национализацию домов, сдаваемых в наем; собственники нескольких квартир обязывались предоставить жилые помещения для нуждающихся. С 18 декабря 1917 г. были запрещены сделки по продаже, покупке, залогу всей недвижимости.

Важным правовым актом в регулировании жилищных отношений стал декрет ВЦИК РСФСР «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах» от 20 августа 1918 г. Закон отменял право частной собственности на землю, находящуюся под жилыми строениями. В городах с населением более 10 тыс. человек отменялось право собственности граждан на дома, стоимость которых превышала предел, установ-

ливаемый местными органами власти. Практически подлежали муниципализации дома площадью более 113 кв. м, а также дома, ранее сдававшиеся в наем, дома буржуазии, каменные и этажные дома, расположенные в центре города или имеющие торговые площади. Малые дома, служившие жильем для их владельцев, оставались во пользовании граждан.

Одновременно был принят закон, который практически отменил еще одно из оснований возникновения права собственности на жилое помещение – право на наследство. В апреле 1918 г. издан декрет «Об отмене наследования», который отменял наследование как по закону, так и по завещанию. После смерти владельца все его движимое и недвижимое имущество переходило в государственную собственность [2].

Новая экономическая политика обусловила не только социально-экономические преобразования, но и реформирование правовой системы. Допущение элементов рыночной экономики вызвали необходимость оформления института права собственности в соответствии с правовой системой советского государства. В условиях жилищного кризиса правительство было вынуждено допустить частную инициативу граждан в решение жилищного вопроса. С августа 1921 г. было разрешено возведение домов гражданами. Строительство допускалось на праве застройки, то есть с условием срочного пользования жилым строением и с последующей возмездной передачей в государственный фонд. Первоначально срок пользования возведенными строениями для деревянных домов устанавливался в 20 лет и для каменных домов – 49 лет.

В последующие годы право застройки изменялось в сторону предоставления более выгодных условий для застройщиков. К 1928 г. срок пользования составил до 60 лет для деревянных и до 80 лет для каменных домов. Государство гарантировало застройщикам невыселение и беспрепятственное пользование строением в пределах установленных норм жилплощади. С 1925 г. застройщикам предоставлялось право в течение 10 лет сдавать в наем жилые помещения по свободному соглашению со съемщиком без применения ставок квартплаты и вмешательства коммунальных органов. С 1928 г. это право распространялось на весь срок действия договора о застройке.

В августе 1921 г. был вновь разрешен вторичный рынок жилья. Декрет «О предоставлении собственникам немunicipализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества» [3] разрешал куплю-продажу частных строений. Однако сделка могла быть осуществлена при условии, чтобы в руках покупателя не оказалось двух и более владений, а продавец мог совершать отчуждение не более одного владения в течение 3 лет.

Развитие института частной собственности на жилые строения получило оформление в постановлении «Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законом и защищаемых судами РСФСР», действие которого было распространено на территории ССРБ с 1 августа 1922 г. [4]. Согласно закону государство гарантировало имущественные права граждан и их охрану, в том числе право собственности на немunicipализированные строения. Также декрет предоставил собственникам домов возможность передавать арендное право на земельный участок при продаже строения. Нормативный акт гарантировал право наследования по завещанию в отношении близких родственников и по закону. Первоначально оно предоставлялось в пределах общей стоимости наследства до 10 тыс. рублей, а с марта 1926 г. это ограничение было отменено.

Право частной собственности на строения получило развитие в феврале 1923 г. В соответствии с законом СНК ССРБ «Об условиях закрепления права собственности на немunicipализированные строения» [5], провозглашалась правовая преемственность дореволюционного имущественного права. Все акты на строения, составленные до Октябрьской революции в соответствии с законом, служили доказательством права собственности на немunicipализированное строение при наличии его фактического владения. При отсутствии необходимой документации и наличии споров право собственности утверждалось в судебном порядке.

Таким образом, в течение 1917–1918 гг. в ходе трансформации всей правовой системы, были изменены правовые конструкции жилищных правоотношений. В частности, упразднена

частная собственность на землю. Были отменены практически все основания для возникновения права собственности граждан на жилые помещения: строительство; купля-продажа, наследование. Новым явлением стал административно-правовой характер регулирования жилищных отношений.

Новая экономическая политика обусловила реформирование советской правовой системы. В период 1921–1923 гг. был вновь разрешен первичный и вторичный рынок жилья, восстановлен институт наследования и права собственности на жилое помещение, признана преемственность дореволюционного права. Принципы правовых норм жилищного права были закреплены положениями Гражданского кодекса 1922 г., который предусматривал государственную, кооперативную и частную собственность, право застройки и купли-продажи жилого помещения.

В результате трансформации правовой системы в 1917–1923 гг. в БССР – СССР сложился уникальный механизм правового регулирования, который сочетал черты континентальной системы права и идеологических принципов коммунистического общества. Характер регулирования правовых норм в сфере частного жилья стал сочетать черты как гражданско-правовых, так и административно-правовых отношений.

Список использованной литературы

1. Жилищный фонд Республики Беларусь в 2023 году [Электронный ресурс]. – 2024. – Режим доступа: https://www.belstat.gov.by/upload-belstat/upload-belstat-pdf/official_statistika/2024/Jil_fond_2023.pdf. – Дата доступа: 15.10.2024.
2. Об отмене наследования: декрет ВЦИК, 27 апр. 1918 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства. – 1918. – № 34. – Ст. 456.
3. О предоставлении собственникам немunicipализированных строений права возмездного отчуждения недвижимого имущества: декрет СНК РСФСР, 8 авг. 1921 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабочего и крестьян. правительства. – 1921. – № 60. – Ст. 410.
4. Об основных частных имущественных правах, признаваемых РСФСР, охраняемых ее законами и защищаемых судами РСФСР : декрет ВЦИК РСФСР, 22 мая 1922 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабочего и крестьян. правительства. – 1922. – № 36. – Ст. 423.
5. Об условиях закрепления права собственности на муниципализированные строения: постановление СНК ССРБ, 9 фев. 1923 г. // Собр. узаконений и распоряжений Рабоче-крестьян. правительства ССРБ. – 1923. – № 3. – Ст. 34.