

Анисимов Александр Александрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

Основные этапы гражданско-правового регулирования института самовольного строительства в России

Аннотация. В статье рассматривается динамика гражданско-правового регулирования самовольного строительства со времен Древней Руси до настоящего времени. Прослежена интенсивность данного строительства, выявлены проблемы и определяющие факторы. Выделены основные этапы в развитии специфики самовольного строительства, коррелируемые с историческими эпохами и их содержанием.

Ключевые слова: самовольное строительство, жизнедеятельность общества, гражданско-правовое регулирование, этапы гражданско-правового регулирования, корреляция с содержанием исторических эпох.

Вопросам самовольного строительства люди начали уделять внимание только на определенном этапе исторического развития. Чтобы верно выявить данные этапы следует опираться на четкое определение признаков самовольной постройки [3, с. 58]. Очевидно, что при первобытном общинном строе этот вопрос не стоял столь остро, как в настоящее время, хотя можно предположить, что даже в эпоху первобытности так или иначе он поднимался. Основой для этого могла быть борьба за самовольно занятую пещеру или самовольное сооружение шалаша или ловушки на объекты охоты в местах, богатых зверем и дичью.

Опираясь на исторические данные, в частности, на труды выдающихся отечественных ученых в сфере исторических наук: Н.М. Карамзина,

В.О. Ключевского, М.В. Ломоносова, А.Д. Нечволодова, С.Ф. Платонова, В.С. Соловьева констатируем, что во времена славянской древности, до и после создания Древнерусского государства – изначально Киевской Руси (дата основания 862 г. – призвание варягов на Русь) вопрос самовольного строительства встает все более остро и остро от века к веку.

Славянские племена враждовали и вели борьбу между собой за овладение плодородными землями.

Во времена княжеских междоусобиц различные удельные князья Руси также вели борьбу за земли, за сферу своего влияния на территориях, им подвластных. Побеждая, они самовольно спешили застроить эти земли, тем самым утвердить свое господство на них, поселиться на этих землях, и уже не возвращая их прежним владельцам. При этом эти распри велись нередко настолько ожесточенно, что подрывали силы государства и разрушали его единство.

Именно в этом заключалась одна из важных причин того, что в XIII столетии Древнерусское государство не смогло противостоять натиску татаро-монгольской орды в 1223 г. Подобный «взлет» сооружения самовольных построек дала эпоха исторических и социальных катастроф – рубеж XVI-XVII в. Тогда на Русь обрушились испытания смутного времени – под натиском польской, литовской рати, а также шведской интервенции могло перестать существовать Древнерусское государство. Кроме того, вторжение иноземцев сопровождалось множеством пожаров, эпидемиями, испытанием нашего народа голодом из-за сильнейших неурожаев. Отсюда очевиден новый рост самовольного строительства, народу надо было как-то выживать.

Интересен такой момент, когда же в нашей стране государственная власть впервые начала противостоять данному процессу, когда самовольные постройки были запрещены на законодательном уровне. Чтобы ответить на поставленный вопрос, следует обратиться к эпохе второй половины XVIII века – времени правления императрицы Екатерины II или Екатерины Алексеевны, немецкой принцессе, названной в народе Екатериной Великой, а себя именовавшей «немкой с русской душой».

Последнее из приведенных определений личности выдающейся императрицы особенно значимо в контексте нашего исследования, поскольку именно оно позволяет увидеть логический исток тех важных преобразований (25 мая 1766 г. была введена, так называемая Межевая инструкции). По указу Екатерины II следовало уплатить собственнику за постройку на участке этой земли, «компенсацию за землю под зданием»¹.

Екатерина II во многом пыталась следовать примеру успешного правления Петра Великого. В свою очередь, ее достижения стали основой для дальнейших преобразований российских монархов следующего XIX столетия – Николай I, автор «Свода законов гражданских Российской империи» (1832 г.).

На рубеже XIX-XX веков Россия успешно развивалась очень быстрыми темпами в самых разных сферах. Устойчивостью, стабильностью характеризовался ее политический строй, что особенно свойственно эпохе правления императора Александра III (1881-1894), получившего в народе наименование царя-миротворца, поскольку в годы его правления Россия не участвовала ни в одной войне, не инициировала ни одну военную кампанию. Такая ситуация создала благоприятные условия и для развития архитектурно-строительной сферы.

Однако термин «самовольная постройка» для его эпохи несколько утрачивает свою актуальность в силу стабильности развития общества, четкой регламентированности, упорядоченности всех сфер жизни. Строительство велось активно, но контролировалось государством, а те или иные нарушения своевременно выявлялись и подлежали наказанию, в соответствии с законодательными постановлениями, как в сфере нарушений прав собственности, так и в целом при каких бы то ни было финансовых и других нарушениях.

Однако после кончины царя-миротворца в России приходит к власти, в результате законного наследования престола, его сын, ранее Великий князь Николай Александрович, теперь же, с 1894 по 1917 год, император Николай II. Николай II и его правительство пытались реформировать строительную сферу, но эти реформы

¹ Кассо Л. А. Здания на чужой земле / Л.А. Кассо. — М.: Издание книжного магазина И.К. Голубева, 1905. — С.32.

отличались той же непоследовательностью, незаконченностью, недостаточностью проявления централизации властей, как и вся политика последнего императора России (пример: таков проект Гражданского Уложения 1905 года права собственности на самовольную постройку). В 1912 г. был принят закон «О праве застройки», от которого тщетно ждали прояснения в вопросах данной сферы.

Приход к власти Советов, партии большевиков в нашей стране не решило и не могло решить в одночасье те колоссальные проблемы политической, экономической, социальной сфер в России, которые были вызваны потрясениями войн и революций.

В 1920-1930-е годы самовольное строительство в этот период интерпретировалась как уголовное преступление. А прав собственности и не могло возникнуть на постройку у лица, которое хотело что-то соорудить, так как такое право могло быть пожаловано только при исключительных обстоятельствах. Положение дел было несколько смягчено в последующие десятилетия советской власти. 1990-е годы дали новый этап взлета самовольного строительства, который только частично упорядочивался Гражданским кодексом РФ [1], что объяснялось сменой режима в государстве, нерегламентированным переходом государственной собственности в частную.

Современный этап развития строительства и регулирования самовольных построек датируется 2000-2020 гг. Выявление его специфики [2, с. 199] также коррелирует с особенностями исторического содержания данного времени.

Таким образом, выявлено шесть основных этапов гражданско-правового регулирования института самовольного строительства в нашей стране:

1. Древнерусский,
2. Монархический – эпоху XVIII–XIX веков,
3. Революционный – рубеж XIX–XX веков,
4. Советский – XX век (1917-1991),
5. Постсоветский – 1990-е годы.
6. Современный – с 2000-х годов по настоящее время.

Литература

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.03.2024) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2.Стойнова М.К. Отдельные аспекты правового регулирования института самовольной постройки // Вопросы российской юстиции. 2021. № 12. С. 199–205.

3.Тресцова Е.В. Признание права собственности на самовольную постройку // Научный поиск. 2016. № 4. С. 58–60.

@Бюллетень магистранта 2024 ГОД №4