

Die Entwicklung der Doktrin der unvollendeten und unerlaubten Bebauung in der Ukraine

Doz. Dr. Arina Savchenko

*Dozentin am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht
und Verfahren an der Fakultät für Recht
und Massenkommunikation der
Kharkiv Nationalen Universität des Inneren,
Ukraine*

Derzeit wird in der Ukraine die Basis für den Erwerb von Eigentum an unbeweglichem Vermögen stark erweitert, insbesondere ermöglichen die Rechtsvorschriften den Erwerb von Eigentum an Objekten mit unvollendeter Bebauung, ferner ist nunmehr die Legalisierung von unerlaubter Bebauung zulässig. Diese Objekte der Bebauung stellen eine besondere Art von unbeweglichem Eigentum dar, das besondere Merkmale aufweist und mit einem eigenen Rechtsregime ausgestattet worden ist. Um das Wesen eines jeden Rechtphänomens herauszufinden, ist es notwendig, historische Fakten und Faktoren festzustellen, die die Entstehung in jeder Phase der Entwicklung des Rechts beeinflusst haben. Daher ist das Ziel dieses Artikels, eine historische und rechtliche Analyse der Stufen der Entstehung sowie der gesetzlichen Regelung des Instituts der unvollendeten und unerlaubten Bebauung vorzustellen.

*Die rechtliche Analyse der Entstehung des Instituts des Baus von Immobilien hat methodisch in der Periode des römischen Rechts zu beginnen, das einen bedeutenden Einfluss auf das moderne Zivilrecht ausgeübt hat und dessen Grundlage darstellt. Während dieser Zeit entstand die Praxis, leeres Grundstücke privaten Personen für die Bebauung zu gewähren. Da zur Zeit des römischen Rechts das Recht auf Land Vorrang gegenüber dem Recht an dem darauf erbauten Gebäude hatte, wurde das Gebäude als Bestandteil des Grundstücks (*superficies solo cedit*) angesehen und im Ergebnis wurde es nicht als eigenständiger Gegenstand des Eigentums betrachtet.*

Das russische vorrevolutionäre Recht setzte traditionell den Vorrang des Rechts am Land fort. Während dieser Zeit wurden im Recht Sachen in Hauptsachen und Nebensachen unterschieden. Die Veränderungen der sozio-politischen Struktur des Landes hatten zu erheblichen Veränderungen in der Gesetzgebung geführt. In der gegenwärtigen Phase der Entwicklung des Zivilrechts sowie unter der rasanten Entwicklung der Bau- und Immobiliengeschäfte auf sich ständig wandelnden Märkten

haben regulatorische Initiativen hinsichtlich der unfertigen und unerlaubten Bebauung rasant an der Aktualität gewonnen.

**Эволюция доктрины и законодательного регулирования
объектов незавершенного и самовольного строительства в Украине**

Савченко Арина Сергеевна

кандидат юридических наук,

доцент кафедры гражданского права и

процесса факультета права и массовых коммуникаций

Харьковского национального университета внутренних дел,

Украина

На сегодняшний день значительно расширены основания приобретения права собственности на недвижимое имущество, в частности, законодательством предоставлена возможность возникновения права собственности на объекты незавершенного строительства, а также разрешена легализация объектов самовольного строительства. Данные объекты строительства выступают специфическим видом недвижимого имущества, которое наделено присущими только им признаками и имеет собственный правовой режим. Однако так было не всегда.

Чтобы выяснить суть каждого отдельно взятого правового явления, необходимо знать исторические факты и факторы, которые влияли на его становление, на каждом этапе эволюции права. Следовательно, *целью данной статьи является* проведение историко-

правового анализа этапов становления и правового регулирования института строительства объектов незавершенного и самовольного строительства.

Так, правовой анализ генезиса института строительства объектов недвижимости, с методологической позиции следует начать с периода римского права, которое осуществило существенное влияние на современное гражданское право и выступает его фундаментом. К этому времени уже достаточно обобщен и накоплен эмпирический материал в области теории и истории римского частного права, поэтому, по нашему мнению, целесообразно выделить лишь отправные историко-правовые позиции.

Учитывая, что за время римского права право на земельный участок имело приоритетный характер перед правом возведенного на нем здания, то строение

рассматривалась как составная часть земельного участка (*superficies solo ceclit*). Соответственно, построенное на земле следовало за почвой, то есть правовая судьба земли определяла правовую судьбу строения.

Строительство объектов недвижимости широко использовалось в Древнем Риме. Хотя, например, результаты самовольного строительства римские юристы трактовали двояко: с одной стороны, как бесспорное нарушение прав собственника земельного участка, а с другой – как способ перехода имущества в собственность собственника земельного участка¹. Известный римский юрист Гай по этому поводу писал: «Строение, возведенное кем-либо на нашей земле, кто бы ни построил его для себя, становится по естественному праву нашим, так построенное на поверхности принадлежит собственнику земли»².

В этот период появилась практика предоставления пустующих земельных участков частным лицам под застройку. И.А. Покровский отметил, что государство и отдельные городские общины (*locus publica*) нередко сдавали участки

городской земли для возведения строений с целью, чтобы застройщик получил право на длительное или даже бессрочное пользование участком под строением за ежегодный оброк (*solarium*)³. То есть речь шла о найме земельного участка для возведения строений, который носил публично-правовой характер. Как правило, правоотношения между собственником земельного участка и лицом, которое планировало его застройку, возникали на основании соглашения между ними.

Со временем удобным вариантом решения правового положения застройки на чужом земельном участке стал суперфиций (*superficies* – все, что создано над землей и под землей, и связанное с ее поверхностью), новая юридическая конструкция, появление которой обусловлено повышенной актуальностью и стремительным разрастанием застройки территорий. Суперфиций – наследственное и отчуждаемое право пользования в течение длительного времени строением, возведенным на чужом земельном участке, за плату⁴.

Предметом суперфиция могли быть как еще не застроенный земельный

¹ Гумелевская О.В. Основания признания права собственности на самовольную постройку: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03 / Оксана Владимировна Гумелевская. – Краснодар, 2008. – 194 с.

² Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М.: Зерцало, 1997. – 608 с.

³ Покровский И.А. История римского права / И.А. Покровский. – М.: Статут, 2004. – 540 с.

⁴ Підпригора О.А. Римське право / О.А. Підпригора, Є.О. Харитонов. – К.: Юрінком Інтер, 2003. – 512 с.

участок, так и участок с уже возведенными строениями. Если предоставлялся пустой участок, то построение сооружения осуществлялось за счет суперфициария (нанимателя участка). Однако суперфициарий не приобретал права собственности на постройку, возведенную на чужом участке: право собственности на нее признавалось за собственником земельного участка. При этом суперфициарию принадлежало исключительное право пользования строением в течение определенного срока, установленного договором. Институт суперфиция не только не расходился с классическим принципом строения как принадлежности земельного участка, но и предоставлял ограниченное вещное право суперфициарию относительно построенного им строения или сооружения.

В дальнейшем суперфиций стал рассматриваться как право на вещь, которая юридически отделена от поверхности земли, имеет обособленное правовое положение и может переходить от одного лица к другому независимо от того, сохранялось право собственности на землю за предыдущим владельцем или вообще отчуждалось.

Подводя итог классического римского института суперфиция, отметим, что строение в этот период считалось

составной частью земельного участка и, как следствие, не рассматривалось как самостоятельный объект права собственности. По этому поводу справедливо отметил В.М. Хвостов: «Невозможно иметь право собственности на строение, не имея при этом права собственности на землю, на которой оно стоит: дом, по римскому праву, является составной частью почвы; он не может быть объектом самостоятельных прав и принадлежать владельцу земли ...»⁵.

Таким образом, институт римского права урегулировал два аспекта отношений суперфиция, оставшись при этом верным себе: во-первых, не считал возможным допустить пересечения двух прав собственности на один и тот же земельный участок, а во-вторых, не допускал даже возможности рассматривать сооружение как отдельный объект без соответствующей части земли; предоставляя при этом одному лицу собственность на землю и на постройку, одновременно обременяя его существенным и пространственным правом в пользу другого лица.

Российское дореволюционное право традиционно выдвигало на первое место земельный участок. В этот период в законодательстве применялось деление

⁵ Хвостов В.М. Система римского права. Учебник / В.М. Хвостов. – М.: Спарк, 1996. – 522 с.

вещей на главные и принадлежащие. По мнению Д.И. Мейера: «Практическое значение такого деления состоит в том, что вещь принадлежащая обсуждается как и главная, судьба ее следует за последней. Таким образом, если вещь принадлежит известному владельцу, и получает значение ее принадлежности, то владелец главной вещи, к которому присоединяется другая как принадлежность, приобретает право собственности на эту принадлежащую вещь ... Этот способ приобретения права собственности называется приращение». Одним из видов приращения автором выделялась застройка, согласно которой «владелец места становится и владельцем здания, несмотря на то, что оно возведено из чужого материала, поскольку место, на котором возведено здание, – двор, считается главным имуществом, а находящееся на нем сооружение – его принадлежностью ...»⁶.

В начале XVIII века в законодательстве прослеживается тенденция к освобождению права собственности на землю от обременений, вытекающих из застройки земельного участка. В связи с этим была предпринята попытка по устранению конкуренции

⁶ Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2-х ч.) / Д.И. Мейер. – М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1997. – С. 139-153.

права между двумя лицами (собственником земли и застройщиком) на один застроенный участок. Именно Межевая инструкция Екатерины Второй от 25 мая 1766 (глава VIII, § 11; глава XXV, § 15, 16, 18, 20) предусматривала ликвидацию двух конкурирующих прав (собственника земельного участка и застройщика), но не в пользу владельца участка, а в пользу застройщика, который обязывался выплатить владельцу стоимость земли под сооружением, в результате чего он становился единственным владельцем земли и ее поверхности. Этот нормативно-правовой акт носил чрезвычайный и временный характер, поскольку в дальнейшем устанавливал запрет на застройку чужого земельного участка, вместо того применяя правило *superficies solo cedit*.

Впоследствии в 1833 году был принят «Свод законов гражданских Российской империи»⁷, который представлял собой систематизированный нормативно-правовой акт, в котором были представлены действующие законодательные акты Российской империи, посвященные каждому

⁷ Звід законів цивільних Російської імперії 1832 року (видання 1914 року): Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 [уклад.: Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука]. – К.: Правова єдність, 2009. – 1240 с.

институту гражданского права. Согласно ст.ст. 385 и 386 книги 2 т. 10 данного Свода, законодатель разделял земли заселенные и необитаемые. Последние также назывались пустошами, пустыми землями, степняками или другими местными названиями. Принадлежностью заселенных земель были построенные на них церковные и другие сооружения, дворы, мельницы, мосты, переправы, плотины и т.п. Можно сделать вывод, что земли, которые не относились к заселенным, и не имели вышеперечисленных принадлежностей, подлежали застройке. В то же время ст. 424 т. 10 Свода регламентировала право полной собственности на землю, ее владелец имел право на все, что находилось на ее поверхности. В отличие от правомерной застройки земельного участка, в то время и речи не могло идти о правах застройщика, который действует самовольно и без надлежащего правового основания. Существовала острая потребность в жилье, которая решалась путем застройки пустующих (незаселенных) территорий, но строго в рамках закона.

На смену Своду законов гражданских Российской империи 1832, с целью урегулирования права на строение, которое возведено на чужом земельном участке, 23 июня 1912 г. был принят Закон

«О праве застройки»⁸, который стал своеобразным аналогом римского института *superficiis*. Согласно этому Закону, право застройки – это вещное право срочного, отчуждаемого и наследственного владения чужим земельным участком как строительной площадкой за вознаграждение.

Анализируя главный нормативно-правовой акт 1832 - 1912 годов, который дважды был переиздан в 1842 и 1857 годах, можно утверждать о непоследовательности законодателя в решении вопроса о правах на строение, возведенное на чужом земельном участке. С одной стороны, законодатель строго придерживался римского правила *superficiis solo cedit* (ст. 529 Свода), а с другой – вообще пытался кардинально устранить конкуренцию двух норм.

В.И. Синайский право застройки определял как: «1) срочное и наследственное, обремененное и отчуждаемое владение чужой землей; 2) как строительную площадку; 3) за вознаграждение». Отличительной особенностью данного правового подхода к застройке является приобретение права собственности на возведенное строение не собственником земельного участка, а

⁸ О праве застройки: Закон от 23.06.1912 г. // М. Минин, В. Выставкин. – М., 1912.

застройщиком согласно договору о праве застройки⁹.

Следуя римским началам в отечественном праве, Г.Ф. Шершеневич не допускал подобной ситуации и утверждал, что: «недвижимостью не должны считаться сооружения, возведенные на чужой земле в силу какого-либо договорного правоотношения». Тем не менее, право застройки земельного участка оформлялось по правилам, предусмотренным для недвижимого имущества¹⁰.

Так, в соответствии с указанным Законом «О праве застройки», право застройки возникало только на основании договора между собственником земли и застройщиком. Существенными условиями такого договора были:

Срок – в соответствии со ст. 3 Закона, право застройки является срочным, устанавливается на определенный срок и по договоренности сторон. Максимальный срок составлял 99 лет и устанавливался в интересах собственника, минимальный срок составлял 36 лет, чем ставил права собственника во временные рамки, при

⁹ Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. – М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 2002. – 638 с.

¹⁰ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.

которых застройщик имел возможность погасить понесенные им расходы. В отличие от суперфиция право застройки не было бессрочным, так как отсутствие срока застройки существенно бы ограничило права собственника.

Целевой характер – имеет два аспекта: во-первых, лицо, которое установило право застройки на своем земельном участке, имело неполное право собственности на него в течение действия права застройки, а именно, – право распоряжения. Поэтому застройщик мог владеть и пользоваться участком только для определенной цели – возведения сооружения, во-вторых, застройщик владел и использовал уже построенное сооружение на предоставленном ему земельном участке в рамках права застройки. Согласно законодательству Российской империи, не допускалось установление права застройки на уже застроенный участок. Кроме того, следует отметить смещение акцентов: если в римском праве предметом суперфиция было «строение на чужой земле», то в рамках права Российской империи предметом права застройки выступал собственно земельный участок, предназначенный под застройку.

Отчуждение – право застройки могло быть отчуждено как в добровольном, так и в принудительном

порядке (взыскание). Согласие собственника земельного участка на передачу права застройки третьим лицам было не нужно, также в случае продажи он не имел права преимущественной покупки.

Возмездный характер – использование земельного участка носило чисто возмездный характер, который заключался в выплате застройщиком вознаграждения собственнику земельного участка. Требование оплаты препятствует применению права застройки к дарению и пожертвованию.

Застройщик имел право требовать вознаграждение за оставленные владельцу строения, если собственник требовал их сохранить до окончания срока застройки. При этом в соответствии с п. 3 ст. 13 Закона «О праве застройки»¹¹, размер компенсации исчислялся не стоимостью строений как единого комплекса, а только их стоимости как совокупности строительных материалов.

Дальнейшие изменения в социально-политическом устройстве страны привели к существенным изменениям в законодательстве. Однако эти изменения сопровождали скорее регресс, чем прогресс в институте недвижимости вообще и праве на

¹¹ О праве застройки: Закон от 23.06.1912 г. // М. Минин, В. Выставкин. – М., 1912.

застройку в частности. Так, принятые 26 октября 1917 Декрет ВЦИК «О земле»¹² и 19 декабря 1917 Декрет ВЦИК «О запрете сделок с недвижимостью»¹³ отменили право частной собственности как на застроенные, так и на незастроенные земельные участки. А с принятием в 1922 году Гражданского кодекса УССР¹⁴, в знак признания исключительности государственной собственности на землю, в советском законодательстве вообще было отменено деление имущества на движимое и недвижимое. Именно этим в дальнейшем, по мнению С.А. Степанова, законодательство СССР вынужденно определило два правовых способа включения в конструкцию объектов собственности частного элемента: или оставить устоявшееся веками юридическое единство земельного участка и строения на нем, тем самым признавая определенные категории земельных участков, пусть и ограниченными, но все же объектами собственности, хотя и не государственной; или, отступая от такого единства, юридически отделить земельный

¹² О земле: Декрет II Всероссийского съезда Советов рабочих, солдат и крестьянских депутатов от 26 октября 1917 г. // Сборник указов РСФСР. – 1917. – № 1. – С. 3.

¹³ Об отмене частной собственности на недвижимость в городах: Декрет ВЦИК от 20 августа 1918 г. // Сборник указов РСФСР. – 1918. – № 62. – С. 674.

¹⁴ Гражданский кодекс УССР // Новицкая Т.Е., Гражданский кодекс УРСР 1922 г. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002.

участок от строения на нем. Победила вторая модель построения системы объектов недвижимого имущества: юридическая судьба земли и строения на ней стала разной, с потенциально возможным правовым преимуществом последней¹⁵.

Таким образом, институт права застройки, который исторически сложился как часть правового регулирования недвижимого имущества, потерял свою характерную черту.

Однако право застройки не исчезло, его правовое регулирование было определено статьями 71-84 ГК УССР 1922¹⁶. Так, ст. 71 открывает раздел, посвященный праву застройки, в котором определены основы особого положения права застройки. Так как советское законодательство на начальном этапе своего развития закрепляло право застройки как владение и распоряжение сооружением на государственном земельном участке на договорных, срочных и платных началах, с правом отчуждения и залога данной постройки.

¹⁵ Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис. на соискание учен. степени докт. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право, семейное право, гражданский процесс, международное частное право» / С.А. Степанов. – Екатеринбург, 2004. – 48 с.

¹⁶ Гражданский кодекс УССР // Новицкая Т.Е., Гражданский кодекс УРСР 1922 р. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2002.

В этот период о незавершенном или самовольном строительстве в гражданском законодательстве речь не идет. Однако, ст. 74 ГК УССР обязывала застройщика при строительстве сооружений и их эксплуатации соблюдать установленные строительные нормы, а также санитарные и противопожарные правила. Ст.ст. 77, 78 ГК УССР закрепляли за застройщиком право использовать для строительства и хозяйственного обслуживания сооружений строительные материалы, которые находятся на участке застройщика, принадлежащие ему в пределах, указанных договором, а также предоставляли застройщику право выполнять работы по добыче упомянутых материалов. Если на участке находится вода, застройщик вправе пользоваться ею, а также устраивать в ее пределах колодцы и обрабатывать источники. Таким образом, на законодательном уровне были установлены специальные требования и правила по возведению зданий и сооружений.

Указом Президиума Верховного Совета УССР «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»¹⁷ право застройки было окончательно отменено.

¹⁷ Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних житлових будинків: Указ Президії Верховної Ради УРСР від 26.06.1948 р. // Відомості ВР УРСР. – 1948. – № 36.

Право застройки как институт вещного права в российском законодательстве больше не упоминался. Только с переходом нашей страны к рыночной экономике в юридический лексикон вернулось понятие «право застройки», однако оно потеряло характер самостоятельного вещного права. Сегодня под правом застройки следует понимать право на строительство в форме разрешения, оформленного надлежащим образом.

И.Д. Кузьмина однозначно отметила, что право застройки существует лишь в качестве «элемента содержания права на земельный участок, который характеризует способ его использования – для возведения объекта недвижимости»¹⁸.

Ряд принятых в 60-е годы нормативно-правовых актов, которые касались индивидуального жилищного строительства, свидетельствует о том, что право собственности на построенный дом могло возникнуть лишь при условии предоставления застройщику в соответствующем порядке земельного участка и соблюдения других правил строительства. Так, в п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда УССР «О судебной практике по делам о правах

¹⁸ Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... доктора юрид. наук: 12.00.03 / Ирина Дмитриевна Кузьмина. – М., 2005. – 398 с.

личной собственности на здания»¹⁹ сказано, что индивидуальное строительство осуществляется с целью обеспечения жилой площадью лиц, которым в установленном законом порядке предоставлен земельный участок. В этот период большое значение придавалось отводу земельного участка для строительства дома, поскольку право собственности на жилой дом тесно связано с правом бессрочного пользования земельным участком, на котором он размещен. Наконец, сложность отношений по застройке земельного участка была обусловлена необходимостью экономно и целесообразно расходовать земельный фонд, предоставляя земельные участки под застройку лицам, которые в них нуждаются и имеют возможность построить на них дом. Институт права на возведение дома должен был включать в себя такие моменты, как отвод земельного участка для застройки и ее правовое оформление, субъектов такого правоотношения. Также впервые начал подниматься вопрос относительно судьбы

¹⁹ Про судову практику вирішення спорів, пов'язаних з правом власності на будівлю: Постанова Пленуму Верховного Суду УРСР від 31 липня 1981 р. № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_10854.htm.

недостроенного дома и последствий самовольного строительства²⁰.

Важное значение имело соблюдение застройщиком требований по возведению дома в строгом соответствии с проектом, поскольку велась борьба с самовольным строительством, которым признавалось строение, возведенное без установленного решения или без надлежаще утвержденного проекта, или с существенными отступлениями от проекта, или с грубым нарушением основных строительных норм и правил. В 1940 году СНК СССР постановил, что недобросовестные застройщики обязаны были в месячный срок после получения письменного требования исполкома своими силами и за свой счет снести все возведенные ими строения²¹.

Гражданский кодекс УССР 1964²² не содержал ни одного положения, посвященного праву застройщика или праву на строительство. Зато резко возражал против признания за самовольным застройщиком любого права. Но иногда

право на возведение дома (осуществление индивидуального строительства) тесно переплеталось с самовольным строительством. Так, если дом был самовольно построенный на земельном участке, который предназначался для индивидуального строительства, то применяли рекомендации Постановления Совета Министров СССР от 14 января 1956. В соответствии с данными рекомендациями право собственности может быть признано за застройщиком только в том случае, если постройка возведена в районе индивидуальной застройки без нарушения санитарных, технических и противопожарных правил, а также, если будет установлено, что застройщик не имеет другого жилья и уплатил штраф за самовольное строительство. Как справедливо отметил В.П. Маслов, такой подход был продиктован массовым характером самовольного строительства, которое имело место не только по вине граждан, но и по вине исполкомов местных советов, которые не осуществляли должный контроль за индивидуальным строительством, часто задерживали своевременное рассмотрение заявлений граждан об отводе земельных участков под строительство²³.

²⁰ Кудрявцев О.Н. Приобретение и осуществление права личной собственности на жилой дом: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03 / Олег Николаевич Кудрявцев. – Х., 1965. – 322 с.

²¹ О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках: Постановление СНК РСФСР от 22 мая 1949 г. № 390 (ред. от 23.07.1993) // СП РСФСР. – 1940. – № 11. – Ст. 48.

²² Гражданский кодекс УССР // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1963. – № 30. – Ст. 463 (з наступними змінами та доповненнями).

²³ Подберезский Н.Н. Право на индивидуальное строительство жилого дома –

Отметим, что гражданское законодательство советского периода, рассматривало самовольное строительство только с привязкой к земельному участку, то есть главной неотъемлемой частью строительства был земельный участок, на котором возводилось здание с нарушением требований законодательства. В то время законодатель не относил к объекту самовольного строительства любое построенное или пристроенное без надлежащего разрешения сооружение (балкон, террасу и т.д.), кроме дома, который построен на земле. Об этом свидетельствует судебная практика советского периода, в частности Постановление Совета министров СССР от 26.08.1948 г.²⁴, которое обязывает застройщика не только снести самовольно построенное им строение, но и обязательно привести в надлежащее состояние земельный участок. В соответствии со ст. 109 ГК УССР, субъектом самовольного строительства выступал гражданин, а объектом – жилой дом (дача). Кроме того, в работах ученых

одна из форм реализации конституционного права на жилище в СССР: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Гражданское право, семейное право, гражданский процесс, международное частное право» / Н.Н. Подберезский. – Х., 1985. – 13 с.

²⁴ О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках: Постановление СНК РСФСР от 22 мая 1949 г. № 390 (ред. от 23.07.1993) // СП РСФСР. – 1940. – № 11. – Ст. 48.

В.П. Маслова²⁵ и А.Н. Кудрявцева²⁶, непосредственно посвященных самопроизвольному строительству и борьбе с ним, четко прослеживается позиция законодателя относительно места самовольного строительства в жизни советского общества. Так, интересы реконструкции и благоустройства советских населенных пунктов, интересы их планового развития требуют жесткого соблюдения установленных правил застройки земель этих населенных пунктов. Индивидуальное строительство, которое долгое время оставалось единственным источником удовлетворения потребности в жилье в сельской местности, помогло в разработке норм, регулирующих отношения по поводу застройки, как в городах, так и в селах.

Как видим, в основе советского законодательства, которое регулировало отношения незавершенного и самовольного строительства, находился принцип целевого предоставления и использования земельных участков. Кроме того, использовать земельный участок по

²⁵ Маслов В.Ф. Право личной собственности на жилой дом в СССР: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03 / Василий Филиппович Маслов. – Х., 1951. – 376 с.

²⁶ Кудрявцев О.Н. Приобретение и осуществление права личной собственности на жилой дом: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03 / Олег Николаевич Кудрявцев. – Х., 1965. – 322 с.

целевому назначению имело право только лицо, которому оно было предоставлено в установленном законом порядке.

Вышеприведенные обстоятельства привели к ликвидации права застройки, после чего законодатель столкнулся с необходимостью формирования иного правового института, который бы регулировал отношения, которые могут возникнуть по поводу прав на вновь строящийся объект, что в дальнейшем приведет к появлению в законодательстве понятия «объект незавершенного строительства».

Охарактеризовав самовольное строительство как правонарушение, гражданское законодательство советского периода предусматривало меры борьбы и предупреждения возведения самовольных строений, которые были направлены на защиту, прежде всего, интересов государства и государственной монополии на землю, а не граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий. В дальнейшем своем развитии для института самовольного строительства приоритетными станут интересы лица, а не государства.

С принятием в 2003 году Гражданского кодекса Украины²⁷ началось

обновление национального гражданского законодательства, в котором, на сегодняшний день, предусмотрены две формы осуществления застройки земельных участков: во-первых, застройка земельного участка его собственником, которому он выделен под застройку, и, во-вторых, застройка чужого земельного участка, находящегося в пользовании лица. Вместе с тем, в условиях стремительного развития строительства и соответственно развития рынка недвижимости, вновь обрели актуальность вопросы правового регулирования объектов незавершенного и самовольного строительства. Об этом свидетельствует не только тот факт, что в последнее время земля выступает привлекательным объектом инвестирования, но и то, что возведенные объекты незавершенного и самовольного строительства приносят большую прибыль застройщикам, в результате чего появилось такое явление, как массовая застройка земельных участков для реализации соответствующих бизнес-проектов с последующей их легализацией.

²⁷ Гражданский кодекс Украины // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.