



КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД ЛАТВИЙСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ

ОТ ИМЕНИ ЛАТВИЙСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Рига, 11 ноября 2002 года

Дело № 2002-10-04

Конституционный суд Латвийской Республики в следующем составе: председатель судебного заседания Романс Апситис, судьи Илма Чепане и Юрис Елагинс,

на основании статьи 85 Конституции Латвийской Республики, статьи 28¹ Закона о Конституционном суде и пункта 5 переходных правил закона от 30 ноября 2000 года «Изменения в Законе о Конституционном суде»,

по заявлению двадцати четырех депутатов 7-й Сазьмы – К.Лейшкалнса, В.Биркавса, М.Зиле, Э.Балдзенса, Я.Гайгалса, Я.Кирштейнса, Я.Бункшса, Я.Плинерса, П.Апиниса, В.Кезикса, Г.Дамбергса, Г.Фрейманиса, М.Луянса, П.Максимова, О.Толмачева, В.Балодиса, В.Лайскиса, И.Стиранса, И.Удре, Я.Урбановичса, Я.Леи, Л.Муциньша, И.Гейге и А.Сейкста - о возбуждении дела

в письменном процессе рассмотрел дело

«О соответствии распоряжения Кабинета Министров от 7 июля 1999 года № 321 «Об изменении основного капитала государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» в части о включении здания в Риге, по улице Калькю 24 в основной капитал ГАО «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» частям первой, третьей и четвертой статьи 74 закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» и пунктам 3 и 13 переходных правил».

Констатирующая часть

1. 1 июля 1991 года Совет Министров Латвийской Республики (далее – Совет Министров) принял постановление № 171 «О передаче государственной собственности и собственности совместных хозяйств в собственность самоуправлений» (далее – постановление № 171). Часть вторая его пункта 2 устанавливала, что в отдельных случаях, если конкретная собственность необходима для обеспечения государственных интересов, она сохраняется в государственной собственности распоряжением или постановлением Совета Министров. Постановление № 171 утратило силу согласно постановлению Кабинета Министров Латвийской Республики (далее – Кабинет Министров) от 20 декабря 1994 года № 161.

2. 26 апреля 1993 года Совет Министров издал распоряжение № 113 «О сохранении домовладений Центрального района города Риги в государственной собственности и передаче их в ведение Министерства финансов» (далее – распоряжение № 113), которым домовладение в Риге, по улице Калькю 24 было сохранено в государственной собственности и с 1 июня 1993 года передано в ведение Министерства финансов и владение государственного акционерного общества “Rosme”.

3. Решением судьи от 27 января 1994 года право собственности здания в Риге, по улице Калькю 24 на 7/20 (семь двадцатых) идеальных

частей, а решением судьи от 26 августа 1997 года – на остальные 13/20 (тринадцать двадцатых) идеальных частей были закреплены в земельной книге за латвийским государством в лице Министерства финансов.

4. 21 июня 1995 года был принят и 25 июля 1995 года вступил в силу закон «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» (далее – Закон о приватизации).

4.1. Часть первая статьи 74 Закона о приватизации устанавливает: «Все государственные жилые дома и жилые дома самоуправлений, которые до дня вступления в силу настоящего закона переданы в эксплуатацию, следует передать на приватизацию, кроме упомянутых в настоящем законе случаев.»

В редакции, действующей в момент издания оспариваемого акта, данная норма устанавливала срок передачи домов на приватизацию: «... не позднее чем до 1 июля 1999 года...»

4.2. Часть третья статьи 74 Закона о приватизации устанавливает: «Государственные жилые дома в установленном Кабинетом Министров порядке следует передать на приватизацию Центральной комиссии по приватизации жилых домов или самоуправлениям. Переданные самоуправлениям жилые дома становятся собственностью самоуправлений. Переданные Центральной комиссии по приватизации жилых домов жилые дома остаются во владении и хозяйствовании предыдущего владельца и после принятия решения о начале приватизации жилого дома, кроме случаев, когда по соглашению с предыдущим владельцем Центральная комиссия по приватизации жилых домов перенимает соответствующие жилые дома в свое владение и под свое хозяйство.»

4.3. Часть четвертая статьи 74 Закона о приватизации устанавливает: «На приватизацию не передаются государственные жилые дома, о неприватизации и сохранении которых в государственной собственности Кабинет Министров принял решение. Если находящиеся в жилом доме квартира, художественная мастерская или нежилое

помещение переданы в собственность до приватизации жилого дома, такой жилой дом передается на приватизацию в установленном законом порядке.»

4.4. Пункт 3 переходных правил Закона о приватизации устанавливает: «Со дня вступления в силу данного закона запрещено отчуждение, залог и отягощение вещественными правами государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений или их частей, а также жилых домов, включенных в основной капитал государственных предпринимательских обществ и предпринимательских обществ самоуправлений, или их частей, если находящиеся в них квартиры сдаются в наем и нежилые помещения в аренду, кроме предусмотренных статьями 9 и 77 настоящего закона случаев.»

В момент издания оспариваемого акта упомянутый пункт был в следующей редакции: «Со дня вступления в силу данного закона запрещено отчуждение государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений, а также жилых домов, включенных в основной капитал государственных предпринимательских обществ и предпринимательских обществ самоуправлений, если находящиеся в них квартиры сдаются в наем и нежилые помещения в аренду. Со дня вступления в силу данного закона запрещен залог жилых домов, включенных в основной капитал государственных предпринимательских обществ и предпринимательских обществ самоуправлений, или их частей, если находящиеся в них квартиры сдаются в наем и нежилые помещения в аренду.»

4.5. Пункт 13 переходных правил Закона о приватизации устанавливает: «Жилые дома, включенные в основной капитал государственных предпринимательских обществ и предпринимательских обществ самоуправлений, следует исключить из основного капитала предпринимательского общества и передать самоуправлениям соответствующих административных территорий или Центральной комиссии по приватизации жилых домов на приватизацию после того, как покрыты все расходы по подготовке жилого дома на приватизацию, если

Кабинет Министров не установил иного порядка финансирования подготовки жилых домов на приватизацию.»

4.6. Законом от 27 июня 1997 года «Изменения в законе «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» (вступил в силу 11 июля 1997 года) Закон о приватизации был дополнен статьей 8.1, первая часть которой устанавливала, что решение о начале приватизации государственного жилого дома принимает Центральная комиссия по приватизации жилых домов (далее – Центральная приватизационная комиссия).

5. 10 апреля 1996 года Кабинет Министров издал распоряжение № 120 «О государственном акционерном обществе «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra», которым установил, что на базе ликвидированного Фонда государственной собственности в качестве преемника его прав и обязательств следует учредить государственное акционерное общество «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» (далее – агентство). Основной деятельностью агентства устанавливается обобщение, регистрация недвижимой собственности и ведение хозяйства на ней (пункт 2). Министру финансов было дано задание до 1 мая 1996 года представить Кабинету Министров предложения об увеличении зарегистрированного основного капитала агентства с включением в него и недвижимой собственности, находящейся во владении государственного акционерного общества «Rosme» (пункт 6.2).

6. 7 мая 1996 года Кабинет Министров издал правила № 164 «Устав Государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» (далее – устав агентства), которые устанавливали, что государство отвечает за обязательства агентства своим вкладом в основной капитал (пункт 9); высшим органом управления агентством является общее собрание (пункт 34); высшим исполнительным органом управления агентством является правление (пункт 35); правление агентства решает все связанные с деятельностью агентства вопросы,

кроме вопросов, находящихся в компетенции общего собрания или совета (пункт 77).

6.1. Пункт 24 устава агентства (в редакции правил № 313 Кабинета Министров от 2 сентября 1997 года, которая была действительна в момент издания оспариваемого акта) устанавливает: «Основной капитал агентства увеличивается до величины зарегистрированного основного капитала путем внесения в него имущества ликвидированного Фонда государственного имущества и находящейся во владении Фонда государственной собственности государственной собственности, а также зарегистрированной в земельной книге на имя государства в лице Министерства финансов недвижимой собственности по ее балансовой стоимости на момент перенятия. Список внесенных в основной капитал объектов государственной недвижимой собственности и их стоимость утверждает Кабинет Министров.»

6.2. Пункт 25 устава агентства устанавливает, что его основной капитал можно увеличивать или уменьшать только решением Кабинета Министров.

7. 16 декабря 1997 года правление агентства приняло решение № 766 «О смене статуса жилых зданий» (далее – решение о смене статуса здания), которым изменило статус государственного жилого здания в Риге, по улице Калькю 24 (основной вид пользования), классифицировав домовладение как административное здание.

8. Правилами Кабинета Министров от 24 марта 1998 года № 106 «Изменения в правилах Кабинета Министров от 12 августа 1997 года № 301 «Положение о Министерстве финансов» (изменили статус правилами Кабинета Министров от 13 июня 2000 года № 194) агентство было включено в список предприятий (предпринимательских обществ), находящихся в ведении Министерства финансов.

9. 18 сентября 1998 года в дело технической инвентаризации здания в Риге, по улице Калькю 24 была внесена смена статуса здания

(цели использования или основного вида использования): из жилого дома он был переквалифицирован в административное здание.

10. 31 марта 1998 года агентство (доверитель) заключило договор полномочий № 4 с обществом с ограниченной ответственностью «Namsaimnieks» (доверенное лицо) об освобождении квартир в здании в Риге, по улице Калькю 24 и размещении жителей в других квартирах на средства доверителя.

11. 7 июля 1999 года Кабинет Министров издал распоряжение № 321 «Об изменении основного капитала государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra», которым установил включение в основной капитал агентства здания в Риге, по улице Калькю 24. Материалы дела технической инвентаризации здания подтверждают, что в здании в то время находились четыре квартиры.

12. Решением судьи от 19 февраля 2000 года за агентством в земельной книге было закреплено право собственности на здание в Риге, по улице Калькю 24.

13. Заявитель – 24 депутата Сазьмы – (далее – заявитель) оспаривают соответствие распоряжения Кабинета Министров от 7 июля 1999 года № 321 «Об изменении основного капитала государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» в части о включении здания в Риге, по улице Калькю 24 в основной капитал агентства (далее – оспариваемый акт) частям первой, третьей и четвертой статьи 74 Закона о приватизации и пунктам 3 и 13 переходных правил.

В заявлении заявитель указывает, что до 18 сентября 1998 года установленный для здания в Риге, по улице Калькю 24 статус был государственный жилой дом и согласно части первой статьи 74 Закона о приватизации все государственные жилые здания, которые до 25 июля 1995 года сданы в эксплуатацию, следовало передать на приватизацию. Заявитель считает, что согласно части четвертой статьи 74 Закона о приватизации решение Кабинета Министров о неприватизации какого-либо жилого дома можно было принять только после вступления в силу

Закона о приватизации, то есть, после 25 июля 1995 года. Так как такое решение не было принято, данное здание подлежало приватизации. Согласно части первой статьи 58 Закона о приватизации приватизацию государственных жилых домов следовало проводить Центральной приватизационной комиссии, которая ее не провела в отношении здания в Риге, по улице Калькю 24. Заявитель считает, что данное здание до 18 сентября 1998 года, то есть, до момента принятия агентством решения о смене статуса здания, несмотря на то, что здание в то время являлось государственной собственностью и подлежало передаче на приватизацию, было сохранено в государственной собственности без какого-либо юридического основания.

Заявитель считает, что не принята во внимание норма статьи 17 Закона о строительстве, которая устанавливает, что строение разрешается использовать только в соответствии с его запроектированными функциями. Из справки Архитектурного управления Департамента городского развития Рижской думы от 11 марта 2002 года № 1205-12/2 следует, что здание сохранило смешанное использование: в нем находятся магазины, бюро и квартиры. Из дела технической инвентаризации здания в Риге, по улице Калькю 24 также следует, что в нем имеется четыре квартиры, причем, вид использования данных помещений согласно делу технической инвентаризации здания – «группа жилых помещений дома из трех и нескольких квартир» (код № 1122). Таким образом, он считается многоквартирным жилым домом.

Заявитель указывает, что согласно Закону о приватизации с 25 июля 1995 года запрещено отчуждение государственных жилых домов, если находящиеся в них квартиры сдаются в наем и нежилые помещения в аренду. Однако, здание было отчуждено путем внесения его оспариваемым актом в основной капитал агентства. Заявитель считает, что согласно Закону о приватизации здание в Риге, по улице Калькю 24 следует исключить из основного капитала агентства и передать Центральной приватизационной комиссии на приватизацию.

Заявитель указывает, что целью Закона о приватизации является максимальная приватизация жилых домов и право лица на приватизацию важнее интересов государства сохранить в своей собственности отдельные объекты его собственности или их части. Заявитель считает, что агентство приняло решение о смене статуса здания в Риге, по улице Калькю 24 только с целью обойти требования закона и включить данное здание в основной капитал агентства. В свою очередь, Кабинет Министров, издавая оспариваемый акт, не учел истинной цели и хода смены статуса здания в Риге, по улице Калькю 24 и таким образом нарушил требования Закона о приватизации.

14. Кабинет Министров в ответе указывает, что оспариваемый акт Кабинет Министров издал согласно пунктам 24 и 25 устава агентства. Причем, здание в Риге, по улице Калькю 24 согласно архивным материалам дела технической инвентаризации здания в момент издания оспариваемого акта было нежилым зданием, то есть, для него был установлен статус административного здания. Кабинет Министров считает, что в данном случае следовало применять часть седьмую статьи 74 Закона о приватизации, которая была в силе в момент издания оспариваемого акта (в редакции закона от 11 июня 1997 года «Изменения в законе «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений»). Она устанавливает: «Квартиры, находящиеся в нежилых зданиях (в школах, станциях и других подобных зданиях), приватизируются согласно другим законам.» Таким образом, квартиры здания в Риге, по улице Калькю 24 не следует приватизировать согласно Закону о приватизации. Так как это здание имело статус нежилого дома, пункт 3 переходных правил Закона о приватизации также не следовало применять и здание следовало передать на приватизацию Центральной приватизационной комиссии.

Кабинет Министров считает, что часть четвертая статьи 74 Закона о приватизации относится только к жилым, а не к нежилым зданиям и в отношении здания в Риге, по улице Калькю 24 не применима.

Распоряжение № 113 было принято согласно условию решения № 171, что в отдельных случаях, если конкретная собственность необходима для обеспечения государственных интересов, ее следует сохранить в собственности государства.

В ответе Кабинет Министров указывает, что в период времени с 25 июля 1995 года по 18 сентября 1998 года не было ни законного основания, ни обязанности передать здание в Риге, по улице Калькю 24 на приватизацию, так как оно является нежилым зданием. В ходе времени изменениями в Законе о приватизации неоднократно менялись сроки передачи государственных жилых домов на приватизацию, таким образом законодатель установил более длительное время на передачу всех государственных жилых домов на приватизацию, а не установил, что их следует передать на приватизацию немедленно после вступления в силу Закона о приватизации.

В ответе указано, что решение агентства о смене статуса здания было принято с соблюдением все еще действующей, утвержденной приказом № 185 председателя Государственного комитета по коммунальному хозяйству Совета Министров ЛССР от 11 июля 1961 года инструкции «Инструкции технической инвентаризации городских земель ЛССР и земель рабочих поселков, зданий, строений и объектов благоустройства» (далее – инструкция технической инвентаризации 1961 года). Она устанавливала, что при классификации типа строений следует учитывать назначение площади помещений строения. Если в здании в основном имеется площадь торговых помещений, оно причисляется к типу торговых зданий. Утвержденная распоряжением председателя Центрального статистического управления ЛР от 13 мая 1998 года № 20 «Классификация строений СС» для использования в Латвии (далее – классификация строений 1998 года) дает похожее пояснение: если для жилья используется менее половины общей используемой площади здания, оно классифицируется как нежилое здание согласно установленной в его проекте цели использования, причем, определяется,

что нежилыми зданиями являются строения, которые в основном не используются или которые не предусмотрено использовать для проживания. Согласно данным определениям здание в Риге, по улице Калькю 24 считается нежилым зданием. Кабинет Министров считает, что уже в проекте данного здания предусмотрено его смешанное использование и только два его этажа предусмотрены для проживания, следовательно, смена статуса здания законна и соответствует условиям статьи 17 Закона о строительстве. Также смена статуса здания в Риге, по улице Калькю 24 соответствует пункту 3 правил Кабинета Министров от 20 октября 1998 года № 409 «Правила о строительном нормативе Латвии LBN 211-98 «Многоэтажные многоквартирные жилые дома» (далее – правила № 409), который признает здание многоэтажным многоквартирным жилым домом, если общая площадь всех квартир составляет по меньшей мере 50% от общей полезной площади наземных этажей здания. В здании в Риге, по улице Калькю 24 общая площадь квартир составляет только 597,2 м², а общая площадь всего здания составляет 3682,17 м², а именно, для проживания предусмотрена только одна шестая часть общей используемой площади здания.

Кабинет Министров, ссылаясь на решение Конституционного суда по делу № 2000-06-04, считает, что условие пункта 13 переходных правил Закона о приватизации об исключении жилых домов из основного капитала и передаче на приватизацию относится только к жилым домам, которые были включены в основной капитал государственных предпринимательских обществ до 25 июля 1995 года. Таким образом, к зданию в Риге, по улице Калькю 24 данный пункт не относится.

15. Представитель заявителя присяжный адвокат О.Церс в письменных пояснениях Конституционному суду указывает, что законодатель в части седьмой статьи 74 Закона о приватизации под термином «нежилое здание» имел в виду здания специфического характера, которые вообще не предусмотрены для проживания, но в которых в случае крайней необходимости созданы отдельные квартиры,

таким образом закономерно приватизация таких квартир происходит согласно специальным законам.

Представитель заявителя считает, что здание в Риге, по улице Калькю 24 из владения государственного акционерного общества «Rosme» 30 июня 1997 года следовало передать не во владение агентства, а на приватизацию Центральной приватизационной комиссии, так как в то время в здании были четыре квартиры. Исполнительная власть и находящееся под ее надзором государственное предпринимательское общество должно было добросовестно выполнять волю законодателя путем передачи на приватизацию всех зданий, на которые распространялся Закон о приватизации, и таким образом следовало обеспечить и поддержать государственную политику в сфере приватизации.

Представитель заявителя указывает, что единственной нормой, которая в момент издания решения агентства о смене статуса здания устанавливала, что является жилым домом, был пункт 1 статьи 1 Закона о приватизации. Агентство его игнорировало, так как здание в Риге, по улице Калькю 24 в то время было жилым домом с по меньшей мере четырьмя квартирами.

16. Дополнительно получены письменные пояснения от соответствующих государственных органов, а также выписки из архивных материалов дела технической инвентаризации здания в Риге, по улице Калькю 24.

16.1. Данные агентством пояснения подтверждают, что 16 декабря 1997 года согласно заключенным договорам найма в домовладении в Риге, по улице Калькю 24 были сданы в наем четыре квартиры и что агентство, установив в результате обследования здания, что оно является нежилым зданием, основывалось только на инструкциях технической инвентаризации 1961 года. Изменить статус здания агентству дала право статья 876 Гражданского закона (фактическая власть владельца над делом) и установленная уставом агентства компетенция правления

агентства. В 1998 году было освобождено три из четырех сданных в наем квартир в здании в Риге, по улице Калькю 24. Для осуществления данных действий 31 марта 1998 года был заключен договор уполномочия № 4 между агентством (доверитель) и обществом с ограниченной ответственностью «Namsaimnieks» (доверенное лицо). Деньги за освобождение квартир, а также за юридические действия, связанные с данным освобождением, были выплачены из средств агентства. Целью освобождения квартир было эффективное ведение хозяйства и использование здания путем получения по возможности больших доходов.

16.2. Министерство по охране среды и регионального развития Латвийской Республики поясняет, что обычно в нормативных актах не используется термин «статус строения и его смена», но, например, в правилах Кабинета Министров от 31 июля 2001 года № 344 «Порядок установления и систематизации целей использования недвижимой собственности» (далее – правила № 344) указана цель использования недвижимой собственности и ее смена. Смену цели использования вправе предложить правовой владелец недвижимой собственности в случае, если у здания, находящегося в составе зарегистрированной в кадастре недвижимой собственности поменялся основной вид использования. Основной вид использования и прочие виды использования здания устанавливаются в соответствии с порядком, установленным классификацией строений 1998 года. Виды использования здания указываются в делах технической инвентаризации зданий и групп помещений. Бывшие в силе на момент издания оспариваемого акта правила Кабинета Министров от 5 мая 1998 года № 166 «Классификация целей использования недвижимой собственности» (далее – правила № 166) устанавливали, что цель (цели) использования государственной недвижимой собственности устанавливает и меняет соответствующий государственный орган, во владении которого она находится, в соответствии с начатым законно использованием недвижимой

собственности. Несколько терминов, например, «жилой дом» или «жилое здание», нормативными актами поясняются различно, в понимании каждого конкретного нормативного акта.

16.3. От Государственной земельной службы Латвийской Республики получены выписки из архивных материалов дела технической инвентаризации здания в Риге, по улице Калькю 24.

Часть выводов

1. Для оценки соответствия оспариваемого акта нормам Закона о приватизации необходимо установить, является ли здание в Риге, по улице Калькю 24 в понимании Закона о приватизации государственным жилым домом, а именно, является ли оно объектом приватизации. Статья 1 Закона о приватизации признает государственным многоквартирным жилым домом принадлежащее государству здание, в котором согласно плану инвентаризации дома более одной квартиры. В момент издания оспариваемого акта в плане инвентаризации дома были указаны четыре квартиры, таким образом в понимании Закона о приватизации здание в Риге, по улице Калькю 24 в момент издания оспариваемого акта недвусмысленно было государственным многоквартирным жилым домом.

В свою очередь, из материалов дела технической инвентаризации здания следует, что в момент издания оспариваемого акта для домовладения в Риге, по улице Калькю 24 был установлен статус административного здания. Следовательно, следует установить, кто и по каким критериям был вправе установить статус здания и какие юридические последствия такая запись в деле технической инвентаризации могла создать.

Как признает Кабинет Министров и агентство, тогдашний правовой владелец здания в Риге, по улице Калькю 24 – агентство, устанавливая статус здания (основной вид использования) руководствовался условиями инструкций технической инвентаризации 1961 года об установлении

типов строений. Причем, следует учитывать, что ни в данных инструкциях, ни в регулирующих область строительства нормативных актах не используется термин «статус здания». Таким образом, правовой владелец здания в решении о смене статуса здания установил не статус здания, а тип строения.

Обоснованным является мнение Министерства по охране среды и регионального развития Латвийской Республики, что иногда одни и те же или похожие по содержанию термины в нормативных актах поясняются различно, а именно, в понимании каждого конкретного нормативного акта. Значит, следует выяснить задачу и цель использованного в каждом конкретном нормативном акте термина или понятия.

Нередко в регулирующих область строительства нормативных актах используется понятие «цель использования недвижимой собственности», под этим понимается основной вид использования в соответствии с использованием недвижимой собственности. Так, например, в момент издания оспариваемого акта бывшие правила № 166 устанавливали порядок обобщения и классификации целей использования недвижимой собственности. Цели использования классифицируются для: 1) обобщения недвижимой собственности, облагаемой налогом на недвижимую собственность (пункт 2.1); 2) обеспечения правовой защиты недвижимой собственности (пункт 2.2); 3) совершенствования единого учета недвижимой собственности в (кадастровом) регистре использования недвижимой собственности и земли (пункт 2.3); 4) установления кадастровой стоимости недвижимой собственности (пункт 2.4). Цель (цели) использования государственной недвижимой собственности устанавливает и меняет в соответствии с установленными в действующих территориальных планировках или законно начатыми видами использования государственный орган или орган самоуправления, в собственности или владении которого она находится (пункт 16.1).

В свою очередь, действующие в настоящее время правила № 344 предусматривают, что цели использования недвижимой собственности

устанавливаются для нужд расчета налога на недвижимую собственность и кадастровой оценки (пункт 2); они регистрируются в государственном кадастре (пункт 3); цели использования устанавливаются для недвижимой собственности, которая имеет установленные и зарегистрированные в кадастре цели использования, если необходима смена целей использования (пункт 7.2). Собственник или правовой владелец недвижимой собственности либо государственный орган или орган самоуправления предлагает смену цели использования, если у находящегося в составе зарегистрированной в кадастре недвижимой собственности здания сменился основной вид использования (пункт 25.3); виды использования здания указываются в делах технической инвентаризации зданий и групп помещений (пункт 27).

Пункт 5 раздела 6 инструкции технической инвентаризации 1961 года устанавливал: «При установлении типа строений следует учитывать назначение площади помещений строения. Если в строении имеются помещения различного назначения, например, жилые, конторские, а большую часть площади занимают жилые помещения, то здание следует причислять к типу жилых зданий. Напротив, если в здании в основном имеется площадь торговых помещений, то его следует причислять к типу торговых зданий.»

В пункте 6 части I классификации строений 1998 года закреплён принцип классификации, что здания дифференцируются по их основному виду использования (например, жилые дома или нежилые здания), от чего зависит технический проект строений. Но размещение строения, право собственности на него и орган, которому оно принадлежит, обычно не считаются критериями классифицирования здания. Пункт 10 части I упомянутого документа предусматривает: «Жилыми домами являются строения, по меньшей мере половина площади которых используется для проживания. Если для проживания используется менее половины общей используемой площади здания, оно классифицируется как нежилое здание согласно установленной в ее проекте цели использования.»

Пункт 3 правил № 409, в свою очередь, устанавливает, что «данный строительный норматив следует применять к проектированию от двух до двадцати пятиэтажных зданий, если в них имеется по меньшей мере три квартиры [...] и если общая площадь всех квартир (жилая часть здания) составляет по меньшей мере 50% от общей полезной площади надземных этажей здания.»

В деле технической инвентаризации здания указывается цель использования недвижимой собственности или тип строения, а именно, основной вид использования здания, но данная запись не исключает также остальные виды использования. Причем, следует учитывать, для каких целей правовой владелец домовладения может устанавливать статус здания: основной вид использования здания в дело технической инвентаризации и кадастр вписывается для нужд расчета налога на недвижимую собственность и кадастровой оценки. Таким образом, установление статуса недвижимой собственности либо классифицирование здания, которое провел правовой владелец здания, не может породить юридические последствия, которые согласно Закону о приватизации влияют или приостанавливают процесс приватизации здания. Следовательно, в связи с процессом приватизации необоснованной является ссылка Кабинета Министров на правила № 409, которые признают здание многоэтажным многоквартирным жилым домом только в том случае, если жилая часть здания составляет по меньшей мере 50% от общей полезной площади наземных этажей здания. Данные правила регулируют только правовые строительные отношения и не могут влиять на установленный Законом о приватизации порядок приватизации.

Таким образом, термин «статус здания» можно понять двояко. Во-первых, как установленный правовым владельцем здания основной вид использования здания, который предусмотрен для внесения записи в дело технической инвентаризации здания и в государственный кадастр недвижимой собственности для нужд расчета налога на собственность и

кадастровой оценки. Во-вторых, как статус здания, установленный в соответствии с нормами и целью Закона о приватизации, а именно, объектом приватизации признается любой принадлежащий государству многоквартирный дом, в котором согласно инвентаризационного плана дома имеется более одной квартиры.

Обоснованным является мнение заявителя, что единственной правовой нормой высшей юридической силы, которая в момент принятия решения агентства о смене статуса здания и издания оспариваемого акта устанавливала, что является жилым домом в процессе приватизации, был пункт 1 статьи 1 Закона о приватизации. Таким образом, в понимании Закона о приватизации здание в Риге, по улице Калькю 24 является государственным многоквартирным жилым домом и согласно части первой статьи 74 Закона о приватизации в момент издания оспариваемого акта его следовало передать на приватизацию.

2. Можно согласиться с мнением заявителя, что здание в Риге, по улице Калькю 24 согласно цели Закона о приватизации и его части третьей статьи 74 следовало передать из владения государственного акционерного общества «Rosme» не во владение агентства, а Центральной приватизационной комиссии, значит – на приватизацию. Но передаче здания во владение агентства Закон о приватизации не препятствовал, так как действующий в то время пункт 3 переходных правил Закона о приватизации запрещал только отчуждение здания.

Необоснованным является мнение заявителя, что до 18 сентября 1998 года здание было сохранено в государственной собственности без какого-либо юридического обоснования. Кабинет Министров верно указывает, что законодатель несколько раз менял сроки приватизации жилых домов. А именно, первоначальная редакция части первой статьи 74 Закона о приватизации не предусматривала конкретного срока передачи жилого дома на приватизацию. Редакцией от 7 мая 1998 года установлен срок – не позднее чем до 1 июля 1999 года. Редакцией от 16

декабря 1999 года – до 1 июля 2000 года. В свою очередь, редакция от 3 августа 2000 года опять вернулась к начальному варианту и конкретный срок уже не предусматривала. Таким образом, норма части первой статьи 74 Закона о приватизации до момента издания оспариваемого акта не была нарушена.

Несмотря на то, что установленные сроки передачи здания на приватизацию не нарушались, здание в Риге, по улице Калькю 24 подлежало приватизации, и согласно пункту 3 переходных правил Закона о приватизации отчуждение собственности нельзя было проводить. Следовательно, оспариваемый акт противоречит частям первой и третьей статьи 74 Закона о приватизации и пункту 3 переходных правил.

3. Обоснованным является мнение заявителя, что в понимании Закона о приватизации решение Кабинета Министров о неприватизации какого-либо жилого дома и оставлении его в государственной собственности можно было принять только после 25 июля 1995 года, то есть, после вступления в силу Закона о приватизации (см. решение Конституционного суда от 31 октября 2000 года по делу № 2000-06-04). Так как распоряжение № 113, которым Совет Министров 26 апреля 1993 года установил сохранение домовладения в Риге, по улице Калькю 24 в государственной собственности, было принято до принятия и вступления в силу Закона о приватизации, целью данного распоряжения не могло быть и не было исключение находящихся в здании квартир из приватизации. Поэтому упомянутое распоряжение не относится к жилой части данного дома.

Заявитель обоснованно указал, что из установленной Законом о приватизации цели – максимальная приватизация жилых домов – следует, что основной задачей государства является обеспечение права лиц на приватизацию, а не сохранение объектов собственности или их частей в государственной собственности. Норма части четвертой статьи 74 Закона о приватизации дает Кабинету Министров право принять решение о

неприватизации жилого дома только в отдельных случаях. Однако, после вступления в силу Закона о приватизации до момента издания оспариваемого акта Кабинет Министров такого решения не принимал. Следовательно, включение здания в Риге, по улице Калькю 24 в основной капитал агентства противоречит норме части четвертой статьи 74 Закона о приватизации.

4. Нельзя согласиться с мнением Кабинета Министров, что квартиры здания в Риге, по улице Калькю 24 не подлежали приватизации согласно Закону о приватизации по той причине, что данное здание считается нежилым зданием в понимании части седьмой статьи 74 Закона о приватизации (в редакции, действительной на момент издания оспариваемого акта). Под термином «нежилое здание», как это обоснованно указывает представитель заявителя, в понимании Закона о приватизации понимаются здания специфического характера, которые не предусмотрены для проживания, но в которых образованы отдельные квартиры. Нежилые здания, которые законодатель согласно данному закону хотел исключить из приватизации, - школы, станции и другие подобные здания – являются публичными зданиями, которые предусмотрены, например, для получения образования или оказания услуг. В свою очередь, здание в Риге, по улице Калькю 24 не соответствует категории таких специфичных зданий, так как по первоначальному проекту оно построено как дом смешанного типа использования. Кроме того, выписки из материалов дела технической инвентаризации здания подтверждают, что такое использование оно сохранило и в момент издания оспариваемого акта, а именно, в инвентаризационном плане здания были указаны четыре квартиры.

5. Обоснованным является мнение Кабинета Министров, что по смыслу закона пункт 13 переходных правил Закона о приватизации предусматривает исключение из основного капитала государственных

предпринимательских обществ тех государственных жилых домов, которые в него были включены до вступления в силу Закона о приватизации, поэтому к включенному в основной капитал агентства жилому дому в Риге, по улице Калькю 24 данный пункт переходных правил не относится (см. решение Конституционного суда от 31 октября 2000 года по делу № 2000-06-04).

6. Целью Закона о приватизации является развитие рынка недвижимой собственности и способствование приведению в порядок жилых домов при защите интересов жителей (статья 2). Право жителей на участие в процессе приватизации квартир следует ограничивать только и исключительно в предусмотренном законом порядке. Таким образом, Закон о приватизации основной целью признает право арендатора приватизировать свою арендованную квартиру.

Согласно Закону о приватизации государственным многоквартирным жилым домом является принадлежащее государству здание, в котором согласно инвентаризационному плану дома имеется по меньшей мере две квартиры. Из этого недвусмысленно следует цель законодателя признавать объектом приватизации каждую арендованную квартиру в принадлежащем государству многоквартирном доме. Таким образом, с учетом смешанного использования здания в Риге, по улице Калькю 24 и цели Закона о приватизации – защищать интересы жителей, статус здания следовало бы разделить отдельно для жилой и нежилой части.

Действующая в настоящее время часть девятая статьи 74 Закона о приватизации закрепляет данный порядок, предусматривая, что Кабинет Министров по предложению Министерства экономики восстанавливает статус жилого дома для принадлежащих государству зданий, если в инвентаризационном деле на день вступления в силу Закона о приватизации за ними был зафиксирован статус жилого дома. На приватизацию передаются только те квартиры и художественные

мастерские, в отношении которых договоры найма или аренды заключены в период времени до 25 июля 1995 года. В свою очередь, остальные квартиры, художественные мастерские и нежилые помещения не передаются на приватизацию и сохраняются в государственной собственности.

Заключительная часть

На основании статей 30-32 Закона о Конституционном суде
Конституционный суд

решил:

Признать распоряжение Кабинета Министров от 7 июля 1999 года № 321 «Об изменении основного капитала государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» в части о включении здания в Риге, по улице Калькю 24 в основной капитал государственного акционерного общества «Valsts nekustamā īpašuma aģentūra» не соответствующим частям первой, третьей и четвертой статьи 74 закона «О приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений» и пункту 3 переходных правил и недействительным с момента издания распоряжения.

Решение вступает в силу в день его опубликования. Решение окончательно и обжалованию не подлежит.

Председатель судебного заседания

А. Эндзиньш