



**Принято решение по делу о праве совладельцев распоряжаться общей
собственностью**

25 октября 2011 года Конституционный суд принял решение по делу № 2011-01-01 «О соответствии части первой статьи 1068 Гражданского закона статье 105 Конституции Латвийской Республики».

О правах совладельца на пользование общей собственностью

Оспариваемая норма

Часть первая статьи 1068 Гражданского закона гласит: «Распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в определенных отдельных долях можно только с согласия всех сособственников; но если кто-либо из них действует отдельно, то это действие не только не имеет силы, но и возлагает на последнего обязанность возмещения остальным убытков, нанесенных им в результате этого действия».

Факты по делу

Акционерное общество «Pilsētas zemes dienests», являющееся собственником нескольких объектов недвижимого имущества – земельных участков, на которых находятся многоквартирные дома с приватизированными квартирами, возбудил в суде иск против Рижской думы по поводу заключения договоров земельной аренды о пользовании принадлежащими Заявителю земельными участками.

Заявитель обратился к суду с ходатайством об определении естественных и случайных составных частей письменных договоров аренды, в том числе условия, что арендатор обязан обеспечивать уход за земельным имуществом и прилегающей к нему территорией, и что за арендатором закреплено право передавать права пользования (фактического владения) земельным имуществом третьим лицам с согласия арендодателя. В проект договора, представленный Заявителем, было также включено условие, что договор аренды устанавливает сервитут в соответствии со статьей 1142 Гражданского закона. Такое требование было в равной мере отнесено и к земельным участкам, находящимся в совместном владении, несмотря на то, что согласие других совладельцев на заключение договоров аренды получено не было.

Суды общей юрисдикции, ссылаясь в числе прочего и на оспариваемую норму, иск Заявителя о заключении договора аренды на земельные участки, находящиеся в совместной собственности, отклонили.

Заявители считают, что оспариваемая норма ограничивает право собственности, закрепленное статьей 105 Конституции, так как в результате ее применения снижается экономическая ценность Земельных участков. Имеется в виду, что

упомянутая норма запрещает отдельному совладельцу сдавать в аренду принадлежащие ему идеальные части недвижимого имущества или возбуждать иск о заключении договоров земельной аренды. Несмотря на то, что оспариваемая норма установлена законом, принятым в надлежащем порядке, и ее легитимная цель – защита прав других совладельцев, вызываемые нормой последствия несоразмерны.

Кроме того, по мнению Заявителя, оспариваемая норма устарела, так как появилась приблизительно 150 лет назад, когда не существовало ни общего имущества, ни отношений принудительной аренды.

Выводы и решение суда

Об объеме требования

Несмотря на то, что в заявление включено ходатайство об оценке соответствия оспариваемой нормы статье 105 Конституции в целом, Конституционный суд оценил соответствие оспариваемой нормы первым трем предложениям статьи 105 Конституции, так как дело не затрагивает предмета четвертого предложения статьи 105 Конституции, то есть, принудительного отчуждения собственности для нужд общества [10].

Об ограничениях, содержащихся в оспариваемой норме

Оспариваемая норма запрещает каждому из совладельцев самолично распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в отдельных долях. Таким образом ограничиваются права совладельца, и обязательным условием для действий с предметом собственности в целом или его частью является согласие всех остальных совладельцев. Из такого регулирования следует, что права отдельного совладельца общего имущества более ограничены, нежели права одного собственника на нераздельный предмет [12.1.].

Конституционный суд принял во внимание то, что решающее значение в данном деле имеет то обстоятельство, что оспариваемая норма применена в рамках правовых отношений принудительной аренды, существующих на законном основании. В таких случаях арендодатель и арендатор образуют правовые отношения аренды не в виде добровольного соглашения, а с целью выполнения предписанной законом обязанности. [12.2].

Конституционный суд указал, что статья 105 Конституции предусматривает как беспрепятственную реализацию права собственности, так и право государства в интересах общества ограничивать использование имущества. Имеется в виду, что общий принцип беспрепятственного пользования имуществом всегда должен рассматриваться во взаимосвязи с правом государства на ограничение использования имущества [13].

О легитимной цели правовых ограничений, содержащихся в оспариваемой норме

Констатировав, что ограничение, содержащееся в оспариваемой норме, установлено принятым в надлежащем порядке законом, Конституционный суд заключил, что, с одной стороны, оспариваемая норма ограничивает свободу действий совладельца. Однако, с другой стороны, регулирование нормы основано на сущности института общей собственности и обеспечивает правовую ситуацию, в которой права каждого совладельца защищены, и во взаимных отношениях всех совладельцев соблюдается справедливость. Оспариваемая норма устанавливает модель действий, не ущемляющую и одновременно защищающую право каждого совладельца на предмет, находящийся в общей собственности [13.2]. В связи с этим суд заключил, что легитимной целью ограничений, предусмотренных оспариваемой нормой, является защита прав других лиц.

Конституционный суд констатировал, что оспариваемая норма применена для достижения легитимной цели, так как наличествует причинно-следственная связь между оспариваемой нормой и ее легитимной целью, а именно – оспариваемая норма запрещает каждому из совладельцев самолично распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в отдельных долях, и такой запрет напрямую связан с целью нормы – не ущемлять и одновременно защищать права каждого совладельца на предмет общей собственности [14.1].

Принимая во внимание тот факт, что Конституционный суд не обязан оценивать, насколько альтернативные решения применимы или не применимы в данной ситуации, факт, что Заявитель не указал на существование каких-либо равноценно действенных альтернативных средств, которые бы позволили достигнуть цель оспариваемой нормы столь же эффективно, а также то, что в деле отсутствовали материалы, которые бы указывали на альтернативные средства, с помощью которых легитимной цели можно было бы достигнуть столь же качественно, суд заключил, что оспариваемая норма необходима для достижения легитимной цели [14.2]. Дополнительно суд указал на то, что и в исследовании о модернизации части Гражданского закона о вещном праве не выражена необходимость развивать регулирование, содержащееся в оспариваемой норме, с целью предусмотреть единоличное право совладельца в отношении имущества, находящегося в совместной собственности [14.2].

О негативных последствиях, вызванных установленными ограничениями, и возможностях их устранения

Оценив аргумент Заявителей о том, что оспариваемая норма устарела и не применима к нынешним правовым отношениям, Конституционный суд заключил, что только в случаях, когда оспариваемая норма не соответствует существующей правовой реальности или противоречит доминирующим правовым отношениям, образовавшимся в результате развития общества, может быть пересмотрена конституционность этой нормы [14.3.1].

В дополнение, Конституционный суд указал, что нет оснований связывать появление института общей собственности и регулирования, содержащегося в оспариваемой норме, с серединой девятнадцатого или началом двадцатого века. Ученые, занимающиеся правом, в своих исследованиях, посвященных этому правовому институту, связывают его происхождение напрямую с источниками римского права [14.3.1].

Оценив мнение Заявителя, заключающееся в том, что оспариваемая норма предусматривает несоразмерное ограничение прав лица, так как не позволяет лицу возбуждать требование в суде и получать арендную плату за идеальные части земельного участка, находящегося в общей собственности, суд пришел к заключению, что Заявитель стал совладельцем соответствующих земельных участков при приобретении идеальных частей в результате добровольного выбора. Заявителю следовало принять во внимание то обстоятельство, что размер прав и обязанностей совладельца, предполагаемый общим имуществом, отличается от прав владельца в случае безраздельного владения. В связи с этим и права совладельца, а также возможности их защиты в порядке, установленном Гражданско-процессуальным законом, реализуемы с учетом отличного характера правовых отношений общей собственности [14.3.2].

Конституционный суд пришел к выводу, что оспариваемая норма не запрещает совладельцу земельного участка, находящегося в совместной собственности, в рамках правовых отношений, существующих на законном основании, если не достигнута договоренность с другими совладельцами, подавать в суд иск и добиваться определения размера арендной платы и ее взыскания. В то же время суд принимал во внимание обстоятельство, что между совладельцами земельного участка и владельцами жилого дома или их представителями существуют правовые отношения единой аренды, относящиеся ко всему земельному участку в целом. Это означает, что в случаях, когда вытекающие из закона правовые отношения принудительной аренды устанавливаются договорами аренды, заключенными с различными совладельцами, условия договоров должны быть едиными [14.3.2].

О соразмерности предусмотренных оспариваемой нормой ограничений

Оценивая соразмерность ограничений, содержащихся в оспариваемой норме, и выясняя, превосходит ли выгода общества от оспариваемой нормы ограничение основных прав Заявителя, суд рассмотрел упомянутые факторы во взаимосвязи с другими правовыми механизмами, которые Заявитель может использовать для устранения ограничения собственных основных прав, например, прекращением правовых отношений общей собственности или соглашением совладельцев о распоряжении общим предметом собственности. Суд указал на то, что в отдельных случаях правовые или фактические предпосылки для распоряжения предметом общей собственности могут привести к потере заинтересованности совладельцев в сохранении своего правового статуса [14.3.3].

Конституционный суд указал на то, что Гражданский закон предусматривает право совладельца в любое время требовать раздела общей собственности, или же право совладельцев договориться об установлении порядка раздельного пользования общим имуществом. Кроме того, законодатель, не присвоив оспариваемой норме императивный характер, оставил на усмотрение совладельцев при заключении соответствующих соглашений решение вопросов о необходимости согласия совладельцев для действий в отношении предмета общей собственности [14.3.3]. Таким образом, суд заключил, что характер правовых отношений общей собственности допускает как прекращение отношений совместной собственности, так и соглашение между совладельцами о действиях в отношении предмета общей собственности [14.3.3].

Конституционный суд заключил, что невозможно защитить интересы общества другими, в меньшей степени ограничивающими права лиц средствами, так как увеличение прав одного из совладельцев на совершение действий с предметом общей собственности уменьшает объем прав других совладельцев. Институт общей собственности во взаимосвязи с принудительной арендой определяет правовой порядок и согласует различные интересы различных лиц. Оспариваемая норма необходима для обеспечения наиболее справедливого возможного равновесия среди интересов каждого из совладельцев. Польза общества от оспариваемой нормы выше, нежели ограничение прав отдельного совладельца, и законодатель выбрал подходящее регулирование для достижения легитимной цели, т.е., для урегулирования взаимных правовых отношений между совладельцами [15].

Конституционный суд признал первую часть статьи 1068 Гражданского закона соответствующей первым трем предложениям статьи 105 Конституции Латвийской Республики.

Решение Конституционного суда является окончательным и обжалованию не подлежит. Решение вступает в силу в день его опубликования в периодическом издании «Latvijas Vēstnesis». Текст решения (латышская версия) также доступен на домашней странице Конституционного суда: <http://www.satv.tiesa.gov.lv/upload/Spriedums%202011-01-01.pdf>

Релиз подготовлен с целью содействия в понимании решения Конституционного суда. Релиз не следует считать частью решения, и он не является обязывающим для Конституционного суда. Решения, постановления и другую информацию о Конституционном суде можно найти на домашней странице Конституционного суда: www.satv.tiesa.gov.lv. Регистрация для получения новостей Конституционного суда: <http://www.satv.tiesa.gov.lv/?lang=1&mid=51>

Лига Паулиня

Помощник председателя Конституционного суда

Liga.paulina@satv.tiesa.gov.lv

67830748, 2657108