



КОНСТИТУЦИОННЫЙ СУД ЛАТВИЙСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

РЕШЕНИЕ

именем Латвийской Республики

Рига, 25 октября 2011 года

по делу № 2011-01-01

Конституционный суд Латвийской Республики в следующем составе: председатель судебного заседания Гунарс Кутрис, судьи Каспарс Балодис, Айя Бранта, Кристине Крума, Улдис Кинис и Санита Осипова,

по заявлению акционерного общества «Pilsētas zemes dienests»,

на основании статьи 85 Конституции Латвийской Республики и пункта 1 статьи 16, пункта 11 части первой статьи 17, статей 19² и 28¹ закона О Конституционном суде,

на судебном заседании 27 сентября 2011 года в письменном процессе рассмотрел дело

«О соответствии части первой статьи 1068 Гражданского закона статье 105 Конституции Латвийской Республики».

Констатирующая часть

1. 14 января 1992 года Верховный Совет Латвийской Республики (далее в тексте – Верховный Совет) принял закон «О Гражданском законе Латвийской Республики 1937 года», согласно которому было восстановлено действие Гражданского закона Латвийской Республики

1937 года (далее в тексте также именуемого Гражданским законом). В особых законах были определены сроки и порядок вступления в силу отдельных частей Гражданского закона. 7 июля 1992 года Верховный Совет принял закон «О сроках и порядке вступления в силу вводной части, частей о наследственном праве и вещном праве восстановленного Гражданского закона Латвийской Республики 1937 года», определявший, что упомянутый закон и часть о вещном праве Гражданского закона должны были вступить в силу 1 сентября 1992 года.

Часть первая статьи 1068 Гражданского закона, входящая в часть о вещном праве, гласит: «Распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в определенных отдельных долях можно только с согласия всех совладельцев; если же 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» (далее в тексте – оспариваемая норма).

2. Акционерное общество «Pilsētas zemes dienests» (далее в тексте – Заявитель) указывает, что является владельцем нескольких объектов недвижимого имущества – земельных участков, на которых находятся многоквартирные дома с приватизированными квартирами. Так как договоры земельной аренды о пользовании принадлежащими Заявителю земельными участками не заключены, Заявитель возбудил в суде иск против Рижской думы о заключении упомянутых договоров.

В решении от 15 сентября 2010 года по делу № SKC-174/2010 (далее в тексте – Решение SKC-174) Департамент по гражданским делам Сената Верховного суда Латвийской Республики (далее в тексте – Сенат) констатировал, что совладельцы следующих принадлежащих Заявителю земельных участков: Рига, 2-я поперечная линия Яунциемса, кадастровый номер 0100-114-0077; ул. Лиелвардес б/н, кадастровый номер 0100-071-

2041; ул. Старая Русас 7, кадастровый номер 0100-049-0075 (далее в тексте – Земельные участки), не дали своего согласия на заключение договора земельной аренды, при этом порядок раздельного пользования Земельными участками установлен не был. Таким образом, на основании оспариваемой нормы Судебная палата по гражданским делам Верховного суда обоснованно отклонила иск Заявителя касательно Земельных участков и спор разрешила верно.

В заявлении указано, что оспариваемую норму следует считать ограничением права собственности, закрепленного в статье 105 Конституции Латвийской Республики (далее в тексте – Конституция), так как в результате ее применения снижается экономическая ценность Земельных участков. В частности, оспариваемая норма запрещает одному из совладельцев сдавать в аренду принадлежащие ему идеальные части недвижимого имущества, а также возбуждать иски о заключении договоров земельной аренды.

Оспариваемая норма установлена законом, принятым в надлежащем порядке, а ее легитимная цель заключается в защите прав других совладельцев. Тем не менее последствия, вызываемые нормой, несоразмерны. По мнению Заявителя, оспариваемая норма устарела: она возникла примерно 150 лет назад, когда не существовало ни долевой собственности, ни отношений принудительной аренды. В свою очередь после 1991 года возникло множество примеров долевой собственности, кроме того было принято несколько нормативных актов, «фактически игнорирующих регулирование, содержащееся в оспариваемой норме».

По мнению Заявителя, оспариваемой норме не соответствует значительная часть договоров аренды, заключенных государством, органами самоуправления, а также государственным акционерным обществом «*Privatizācijas aģentūra*» (далее в тексте – Агентство приватизации) и государственным акционерным обществом «*Valsts*

nekustamie īpašumi» (далее в тексте – Государственное недвижимое имущество). В частности, упомянутые субъекты сдают в аренду идеальные части земельных участков, и оспариваемая норма в таких ситуациях не применяется. Кроме того, другие совладельцы Земельных участков заключили договоры аренды с управляющим соответствующего многоквартирного дома, и оспариваемая норма не явилась препятствием для заключения таких договоров.

Из упомянутых примеров следует вывод о том, что в условиях существования таких институтов права как принудительная аренда и квартирная собственность запрет на сдачу совладельцем в аренду принадлежащей ему идеальной части земельного участка, на получение арендной платы и возбуждение исков в суде представляет собой несоразмерное ограничение права собственности. Последствия оспариваемой нормы таковы, что владельцы земельных участков, находящихся в общей собственности, не имеют права извлекать какую бы то ни было выгоду из своей собственности, при этом они обязаны платить налоги.

В рамках отношений принудительной аренды интересы других совладельцев не ущемляются, так как совладелец всего лишь просит назначить ему плату за плоды принадлежащего ему имущества, а «не отягощает имущество новыми обязательствами». Таким образом, интересы, которые подлежали бы защите и из-за которых следовало бы ограничивать основные права Заявителя, определенные в Конституции, не ущемляются.

В дополнениях к заявлению указано следующее: аргумент Саймы о том, что в случае, если один из совладельцев не желает давать согласия на заключение договора принудительной аренды, другой совладелец имеет право требовать возмещения убытков, нанесенных ему таким образом, необоснован. В гражданском праве существует принцип

диспозитивности, и если лицо не желает заключать договор на данных конкретных условиях, его нельзя принудить действовать иначе.

3. Орган, издавший оспариваемый акт – Саэйма (парламент Латвийской Республики) – не согласен с аргументами Заявителя и просит Конституционный суд признать оспариваемую норму соответствующей норме права высшей юридической силы.

По мнению Саэймы, статья 105 Конституции предусматривает как беспрепятственное осуществление права собственности, так и возможность ограничения этого права. В подразделе пятом раздела третьего части третьей Гражданского закона указаны ограничения собственности, в том числе, совместное владение, которые относятся ко всему имуществу в целом. Между совладельцами возникают особые отношения владения, пользования и распоряжения имуществом – они осуществляют свои права совместно. Таким образом, они находятся во взаимосвязи и в какой-то мере подвержены взаимному ограничению, в особенности в том, что касается распоряжения объектом совместного владения. В аспекте взаимоотношений правовую власть каждого совладельца над вещью следует считать ограниченной во всем ее объеме.

Ограничение власти каждого отдельного совладельца посредством нормы закона введено для защиты интересов самих владельцев, а также в интересах гражданско-правового оборота. Если одна вещь одновременно принадлежит двум или более лицам, государство должно добиться такого правового регулирования, которое обеспечило бы правовое равенство всех совладельцев вне зависимости от размера идеальной части, принадлежащей каждому из них. Таким образом гарантируется право власти над вещью каждого совладельца.

Саэйма указывает, что задача закона заключается в обеспечении разумного и эффективного гражданско-правового оборота, а также в

обеспечении того, чтобы основные принципы действий совладельцев были ясны и однозначны для третьих лиц, вовлеченных в гражданско-правовой оборот. Следовательно, у оспариваемой нормы имеется несколько легитимных целей, в том числе защита прав других лиц и благополучия общества.

По мнению Саэмы, при оценке соответствия принципу соразмерности необходимо учитывать, что ограничение установлено в области частного права и что оспариваемая норма не относится к тому, каким образом совладелец распоряжается своей идеальной частью (например, закладывает или продает ее), или к его праву договариваться о пользовании общей собственностью и об ее использовании.

Из самой сути общей собственности следует, что ограничения на действия с предметом общей собственности могут иногда приводить к утрате совладельцами интереса к сохранению общей собственности. Поэтому статьи 1074 и 1075 Гражданского закона предусматривают право совладельцев требовать раздела общей собственности. По мнению Саэмы, это правовой инструмент, который совладелец может использовать в принудительном порядке для прекращения совместного владения общей собственностью.

В свою очередь в случаях, когда один из совладельцев своими действиями (бездействием) причиняет убытки другому совладельцу, пострадавший может требовать возмещения убытков. Очевидно, что такая возможность способна мотивировать других совладельцев к решению вопроса об аренде.

Если бы оспариваемой нормы не существовало, то каждый совладелец мог бы распоряжаться собственностью так, как будто он является единственным ее владельцем. В свою очередь принцип, согласно которому для того, чтобы распоряжаться собственностью, требовалось бы большинство голосов совладельцев, возможно, противоречил бы

экономическому смыслу собственности. Следовательно, формирование содержания оспариваемой нормы в соответствии с замыслом Заявителя подорвало бы самую суть института общей собственности, в значительной мере ущемив права других совладельцев и ликвидировав всякое разумное равновесие между правами всех совладельцев.

Решение SKC-174 не лишает лицо права на возбуждение иска о признании правовых отношений аренды и о взыскании арендной платы. Саэйма подчеркивает, что упомянутое решение следует рассматривать исключительно в свете конкретных фактических обстоятельств и тактики, избранной истцом в рамках данного дела. Кроме того, решение SKC-174 не отвергает возможности требовать заключения договора аренды, а лишь требует вести судопроизводство процессуально правильным образом, например, с приглашением других совладельцев в качестве третьих лиц.

Саэйма обращает внимание Конституционного суда на то, что рассматриваемое дело касается не конституционности оспариваемой нормы, а вопросов о неиспользовании или неумелом использовании различных гражданско-правовых и гражданско-процессуальных норм права.

4. Приглащенное лицо – **Министерство юстиции** – указывает, что согласно статье 1068 Гражданского закона идеальные части земельного участка не могут являться предметом договора аренды, если совладельцы не договорились о порядке раздельного пользования или не дали своего согласия на сдачу в аренду всего земельного участка. Однако в случаях, когда взаимоотношения между владельцем земельного участка и владельцем жилого дома, построенного на этом земельном участке, возникли на основании закона, владелец жилого дома имеет право пользоваться земельным участком.

В законе «О приватизации государственных и муниципальных жилых домов» предусмотрено право владельца земли на получение арендной платы в определенном размере. Таким образом, существенное значение имеет то, констатируется ли без согласия остальных совладельцев лишь обязанность по уплате арендной платы и ее размер, или же заключается договор аренды, в котором регулируются и другие вопросы, относящиеся к предмету общей собственности. Если отношения между владельцем земельного участка и владельцем жилого дома, построенного на этом земельном участке, возникли на основании закона, совладелец земельного участка имеет право требовать констатации размера арендной платы согласно принадлежащей ему соответствующей части земельного участка. Такое право существует вне зависимости от согласия других совладельцев с данным требованием.

Оспариваемая норма не носит императивного характера, и посредством особого соглашения совладельцы могут постановить, что для распоряжения вещью, находящейся в совместном владении, достаточно, например, согласия большинства совладельцев. Кроме того, совладельцы могут договориться и о, например, передаче вещи в пользование одного из совладельцев или третьего лица.

Министерство юстиции присоединяется к выраженному в ответном письме Саэмы мнению о том, что в данной конкретной ситуации иск Заявителя был отклонен по причине несоблюдения им при ведении дела материальных и гражданско-процессуальных норм, из-за которого он и не смог полноценно защитить свои права. Правильное применение материальных и гражданско-процессуальных норм предотвратило бы возможное ущемление его основных прав. То есть Заявителю следовало оформить иск таким образом, чтобы это не затрагивало прав других совладельцев.

5. Приглашенное лицо – **Омбудсмен Латвийской Республики** (далее в тексте – Омбудсмен) – считает, что оспариваемая норма не противоречит статье 105 Конституции. Аргументы, посредством которых Омбудсмен обосновывает свое мнение, схожи с аргументами Саэмы.

Дополнительно Омбудсмен указывает на то, что законодатель создал институт совместной собственности в качестве исключения из общих правил, регулирующих право собственности. При получении вещи в совместную собственность лицо должно считаться с правами остальных совладельцев. Из-за определенных в законе ограничений на собственность законодатель предусмотрел для совладельца право требовать раздела совместного имущества.

6. Приглашенное лицо – **докторант Юридического факультета Латвийского Университета Мартинс Осис** – указывает, что в правовых отношениях совместного владения существенную роль играет воля всех совладельцев касательно распоряжения общей собственностью, так как любые действия с общей собственностью, противоречащие значимой в правовом отношении воле другого совладельца, недействительны. С течением времени институт общей собственности развился, и содержание запрета на распоряжение общей собственностью в целом расширилось, в том числе пополнившись исключениями. Упомянутый в заявлении аргумент о том, что оспариваемая норма устарела, необоснован, так как в начале двадцатого века уже существовали разнообразные правовые отношения совместного владения.

Легитимная цель оспариваемой нормы заключается в предусмотрении справедливого распределения прав и обязанностей, с тем чтобы каждый совладелец мог осуществлять свое право собственности. Оспариваемая норма необходима, и ее регулирование исходит из сути

общей собственности – защищать право собственности, а не ограничивать и не ущемлять его.

Из оспариваемой нормы следует, что каждый совладелец имеет право требовать возмещения убытков, возникших из-за необоснованного запрета другого совладельца распоряжаться вещью, находящейся в общей собственности. Обоснованность такого запрета подлежит рассмотрению в суде, и суд может признать его противоправным. Кроме того, совладелец также вправе требовать принудительного заключения договора аренды, если заключение такого договора не затрагивает других совладельцев или если получено их согласие. Если бы оспариваемая норма была признана не соответствующей Конституции, значительно возрос бы риск того, что в результате недобросовестных действий одного совладельца мог бы быть нанесен вред другим совладельцам.

Применение оспариваемой нормы в каждом конкретном гражданском деле в значительной мере зависит от способности участников гражданского дела мотивировать свое мнение. Рассматриваемое дело не касается вопроса конституционности оспариваемой нормы, так как Заявитель не удовлетворен постановлением суда общей юрисдикции и аспектами применения оспариваемой нормы. Заявитель не воспользовался всеми возможными гражданско-процессуальными правами, и этот факт привел к данному конкретному результату судопроизводства. Кроме того, из Решения SKC-174 можно заключить, что Заявитель свою позицию в суде представлял некачественно.

7. Государственное недвижимое имущество информирует, что в его практике имеется много случаев нахождения на принадлежащих государству земельных участках самостоятельных объектов недвижимого имущества, принадлежащих нескольким частным лицам. Также имеются

случаи нахождения на принадлежащем государству земельном участке самостоятельного объекта имущества, находящегося в совместной собственности нескольких частных лиц. В таких случаях правовые отношения регулируются нормами специальных законов.

В практике не было ни одного случая, чтобы совладелец земельного участка выдвигал претензии касательно правомерности действий Государственного недвижимого имущества и требовал признания осуществленных Государственным недвижимым имуществом сделок недействительными.

8. Агентство приватизации указывает, что в условиях существования правовых отношений принудительной аренды земли Агентство приватизации заключает договоры аренды и сдает в аренду идеальные части земельного участка без получения согласия владельцев всех остальных идеальных частей земельного участка. В случаях сдачи в аренду земельных участков, принадлежащих государству, правовые отношения аренды регламентируются Гражданским законом в той мере, в которой такую аренду не ограничивают специальные нормы права, регламентирующие условия заключения договора аренды между владельцами земли и зданий (строений). Заключая договор аренды об идеальной части земельного участка, принадлежащего государству, Агентство приватизации распоряжается не всей вещью, а только той ее частью, которая подконтрольна государству. Таким образом, согласия остальных совладельцев не требуется, так как им не причиняются никакие убытки, и такие действия агентства не относятся к долям остальных совладельцев.

9. Общество с ограниченной ответственностью «Rīgas pārvaldnieks» информирует, что оно является преемником обязательств

реорганизованного общества с ограниченной ответственностью «Kurzemes namu apsaimniekotājs» и заключает договоры об аренде земли с совладельцами земельных участков. Общество заключило договор об аренде с одним из совладельцев Земельного участка по адресу Рига, ул. Старая Русас 7 (кадастровый номер 0100-049-0075), которому принадлежит идеальная часть в размере половины упомянутого Земельного участка. Инициатором заключения договора выступал упомянутый совладелец. В свою очередь с Заявителем, являющимся вторым совладельцем Земельного участка, договор не заключен. Так как заключен лишь договор о сдаче в аренду идеальной части Земельного участка, принадлежащей одному совладельцу, права Заявителя как второго совладельца Земельного участка не ущемлены.

Часть выводов

10. Несмотря на то, что в заявление включено ходатайство об оценке соответствия оспариваемой нормы статье 105 Конституции в целом, в сущности оспаривается лишь ее соответствие первым трем предложениям упомянутой статьи, которые гласят: «Каждый имеет право на собственность. Собственность нельзя использовать вопреки интересам общества. Право на собственность может быть ограничено только согласно закону».

Рассматриваемое дело не затрагивает вопросов, относящихся к принудительному отчуждению собственности для нужд общества, предусмотренному четвертым предложением статьи 105 Конституции.

Следовательно, Конституционный суд оценит соответствие оспариваемой нормы первым трем предложениям статьи 105 Конституции.

11. Из постановлений судов общей юрисдикции можно заключить, что Заявитель возбудил в суде иск против Рижской думы о заключении договоров аренды в отношении более чем 30 объектов недвижимого имущества. Большая часть упомянутых объектов имущества принадлежит Заявителю как единственному владельцу, однако в отношении восьми из упомянутых объектов недвижимого имущества Заявитель является одним из совладельцев, и ему принадлежат идеальные части соответствующих земельных участков.

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 (*см. стр. 20 и 21 тома 1 материалов дела*).

Суды общей юрисдикции, ссылаясь в числе прочего и на оспариваемую норму, иск Заявителя о заключении договора аренды на Земельные участки отклонили, так как не было получено согласие других совладельцев Земельных участков на ходатайство, означающее отягощение их прав. Сенат в своем Решении SKC-174 также указал, что согласно статье 1068 Гражданского закона распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в определенных отдельных долях можно только с согласия всех совладельцев, и ни один совладелец не может самолично, без согласия всех остальных совладельцев, ни отягощать предмет общей собственности вещным правом, ни отчуждать

его во всем его составе или по частям, ни каким бы то ни было образом преобразовывать его (см. стр. 27 тома 1 материалов дела).

12. Часть первая статьи 19² закона О Конституционном суде гласит: «Конституционную жалобу (заявление) в Конституционный суд может подать любое лицо, считающее, что его основные права, определенные в Конституции, ущемляются нормой права, не соответствующей норме права высшей юридической силы». То есть лицо может обращаться в Конституционный суд только в таких случаях, когда налицо существует непосредственная связь между ущемлением прав лица и оспариваемой нормой права. Из упомянутой нормы также следует, что ущемление основных прав лица должно быть прямым и конкретным.

При рассмотрении дела на основании конституционной жалобы лица задача Конституционного суда заключается в оценке соответствия нормам права высшей юридической силы нормы права, фактически ущемившей основные права лица. Таким образом, при рассмотрении дела, возбужденного по конституционной жалобе, существенное значение следует придавать именно фактическим обстоятельствам дела, в которых оспариваемая норма ущемила основные права заявителя.

12.1. Оспариваемая норма запрещает любому из совладельцев самолично распоряжаться предметом общей собственности как в целом, так и в отдельных долях. Таким образом ограничиваются права каждого отдельного совладельца, и обязательным условием для действий с предметом общей собственности становится согласие всех остальных совладельцев. Из такого регулирования следует, что права отдельного совладельца на общее имущество ограничены в большей мере, нежели права единственного владельца на нераздельный предмет.

Оспариваемая норма привнесена в Гражданский закон из статьи 929 части III Свода местных законов 1864 года, которая *expressis verbis*

определяла следующее: «Распоряжаться предметом общей собственности, как в целом, так и в определенных отдельных долях можно только с общего согласия всех участников; если же кто-либо из них действует отдельно, то такое действие не только не имеет силы, но и возлагает на последнего обязанность возмещения остальным убытков, тем самым им нанесенных».

Суть статьи 929 части III Свода местных законов характеризовалась следующим образом: статья определяет объем взаимных прав и обязанностей совладельцев, связанных с общей собственностью; для того, чтобы распоряжаться общей собственностью в целом, необходимо безусловное согласие всех совладельцев; каждый совладелец имеет право запретить остальным совладельцам распоряжаться общей собственностью в целом; в случае нарушения запрета совладелец, пострадавший от противоправных действий других совладельцев, имеет право на возмещение убытков; запрет, устанавливаемый совладельцем, должен быть направлен на сохранение и приумножение предмета общей собственности; запрет, наносящий ущерб или угрожающий предмету общей собственности, а также запрет причиняющий негативные последствия другому совладельцу, является основанием для следующего: а) для требования о разделе общего имущества; б) если нет желания требовать раздела общего имущества – для иска в суде о противоправности запрета и о разрешении на осуществление определенных действий с предметом общей собственности; каждый совладелец, вне зависимости от согласия других совладельцев, вправе единолично пользоваться всеми обоснованными в правовом отношении средствами для удержания третьих лиц от создания угрозы предмету общей собственности [см. Буковский В. (Сост.) *Свод гражданских узаконений губерний Прибалтийских (съ продолжением 1912-1914 гг. и съ разъяснениями)* въ 2 томах. Томъ I, содержащии Введение, Право

семейственное, Право вещное и Право наследования. Рига: Г. Гемпель и Ко, 1914, сс. 398 – 399].

12.2. Решающее значение в рассматриваемом деле имеет то обстоятельство, что оспариваемая норма применена в рамках правовых отношений принудительной аренды, существующих на основании закона. В таких случаях арендодатель и арендатор образуют правовые отношения аренды не в виде добровольного соглашения, а с целью выполнения предписанной законом обязанности.

В случаях, упомянутых в пунктах 1 – 4 части первой статьи 14 закона «О сроках и порядке вступления в силу вводной части, частей о наследственном праве и вещном праве восстановленного Гражданского закона Латвийской Республики 1937 года», владелец здания (строения) пользуется частью земельного участка, принадлежащей другому лицу, на основании закона, а не договора. В свою очередь часть первая статьи 54 закона «О приватизации государственных и муниципальных жилых домов» определяет, что владелец земельного участка обязан заключить договор об аренде земли с владельцем приватизированного объекта.

Конституционный суд уже указывал, что данные правовые отношения установлены в интересах общества, и их цель заключается в обеспечении владельцу здания доступа к принадлежащему ему недвижимому имуществу. Предусмотрев обязанность заключения владельцем земельного участка договора об аренде земли с владельцем здания, законодатель обеспечил право владельца здания беспрепятственно владеть и пользоваться принадлежащим ему зданием (см. пункты 12, 19 и 24 решения Конституционного суда от 13 февраля 2009 года по делу № 2008-34-01).

12.3. Таким образом, при оценке соответствия оспариваемой нормы Конституции необходимо учитывать, что норма применена в рамках правовых отношений принудительной аренды. Заявитель считает, что

оспариваемая норма не соответствует норме права высшей юридической силы, так как она создала неблагоприятные правовые последствия для Заявителя как для одного из совладельцев Земельных участков. Оспариваемая норма послужила основанием для того, чтобы воспрепятствовать одному из участников отношений принудительной аренды – совладельцу Земельного участка – в получении арендной платы.

Следовательно, Конституционный суд оценит соответствие ограничения основных прав, содержащегося в оспариваемой норме, первым трем предложениям статьи 105 Конституции в той мере, в которой упомянутая норма относится к институту общей собственности в рамках правовых отношений принудительной аренды.

13. 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.

Право собственности может подвергаться ограничениям, если ограничение оправданно, то есть Конституционный суд должен выяснить следующее:

- 1) установлено ли ограничение основных прав посредством закона;
- 2) имеет ли ограничение легитимную цель;
- 3) соразмерно ли ограничение преследуемой им легитимной цели (*см. решение Конституционного суда от 20 мая 2002 года по делу № 2002-01-03 и пункт 12 решения от 19 ноября 2009 года по делу № 2009-09-03*).

13.1. Ограничение основных прав установлено законом: оспариваемая норма включена в Гражданский закон, действие которого было восстановлено посредством закона «О Гражданском законе Латвийской Республики 1937 года», принятого Верховным Советом 14 января 1992 года. В деле отсутствуют материалы, способные вызвать сомнения в том, что оспариваемая норма была принята в надлежащем порядке.

Следовательно, ограничение права собственности установлено законом.

13.2. В основе любого ограничения основных прав должны лежать обстоятельства и аргументы, из-за которых ограничение необходимо, то есть ограничение должно устанавливаться ради важных интересов – легитимной цели (см., например, пункт 9 решения Конституционного суда от 22 декабря 2005 года по делу № 2005-19-01).

В рамках процесса Конституционного суда обязанность указать и обосновать легитимную цель ограничения лежит прежде всего на органе, издавшем оспариваемый акт, в данном случае – на Саайме.

В своем ответном письме Саайма указала, что законодатель обязан защищать права каждого совладельца. То есть оспариваемая норма была принята с целью защиты прав других лиц. Заявитель также признаёт, что легитимная цель оспариваемой нормы заключается в защите прав других совладельцев.

Общая собственность может возникнуть на основании законной сделки, закона, решения суда или административного акта. Таким образом, оспариваемая норма имеет существенное значение и в других областях системы права, например, в семейном, наследственном, обязательственном праве.

Как всякие права владельцев, права совладельцев имеют позитивное и негативное содержание. Негативное содержание прав совладельца

заключается в праве возражать против таких действий одного совладельца или всех остальных совладельцев, посредством которых последние пытаются без согласия совладельца обременить предмет собственности вещным правом, добиться его отчуждения в целом или частично, или же каким-то образом преобразовать его. В свою очередь позитивное содержание прав совладельца заключается в праве владеть, пользоваться предметом общей собственности и распоряжаться им как в целом, так и в определенных отдельных долях, но только с согласия всех остальных совладельцев (см.: Rozenfelds J. Lietu tiesības. 4. labotais, papildinātais izdevums. Rīga: Zvaigzne ABC, 2011, cīpr. 52 – 53).

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, одновременно ограничивающую и защищающую право каждого совладельца на предмет, находящийся в общей собственности.

Конституционный суд согласен с мнением участников дела в том, что цель оспариваемой нормы заключается в справедливом распределении прав и обязанностей таким образом, чтобы каждый совладелец мог реализовать свои права на имущество.

Следовательно, можно заключить, что легитимная цель ограничения, предусматриваемого оспариваемой нормой, заключается в защите прав других людей.

14. Чтобы выяснить, соразмерно ли ограничение преследуемой государством легитимной цели, необходимо проверить, обеспечено ли разумное равновесие между ограничением основных прав лица и

интересами общества. То есть необходимо оценить, соответствует ли ограничение, содержащееся в нормах права, принятых законодателем, принципу соразмерности:

во-первых, пригодны ли выбранные законодателем средства для достижения легитимной цели;

во-вторых, необходимы ли такие действия, то есть не может ли цель быть достигнута другими средствами, в меньшей степени ограничивающими права и законные интересы лица;

в-третьих, адекватны ли действия законодателя, то есть превосходит ли польза, получаемая обществом, вред, наносимый правам и законным интересам лица.

Если будет признано, что ограничение, содержащееся в норме права, не соответствует хотя бы одному из упомянутых критериев, значит оно не соответствует и принципу соразмерности и является неправомерным (см., например, пункт 3.1 части выводов решения Конституционного суда от 19 марта 2002 года по делу № 2001-12-01).

14.1. Чтобы выяснить, пригодна ли оспариваемая норма для достижения легитимной цели, необходимо учесть, что согласно оспариваемой норме действия одного или нескольких совладельцев с предметом общей собственности или с его частью без согласия всех остальных совладельцев недействительны. Согласно части второй статьи 1068 Гражданского закона любой совладелец может возражать против действий одного или нескольких других совладельцев, относящихся к предмету общей собственности или к его части. Кроме того, совладелец, распорядившийся предметом собственности без согласия всех остальных совладельцев, обязан возместить убытки, возникшие в результате таких действий. Таким образом, в оспариваемой норме закреплено «абсолютное право вето» каждого совладельца, вне зависимости от размера его доли, которым он может воспользоваться, если он не согласен на

осуществление действий с предметом общей собственности (см.: *Grūtups A., Kalniņš E. Civillikuma komentāri. Trešā daļa. Lietu tiesības. Īpašums. Otrais papildinātais izdevums. Rīga: Tiesu nami aģentūra, 2002, cīmr. 254*).

Исключение из регулирования оспариваемой нормы предусмотрено в части третьей статьи 1068 Гражданского закона, позволяющей совладельцу осуществлять в предмете общей собственности такие преобразования, которых требует необходимость, без согласия остальных совладельцев. Упомянутые преобразования в предмете общей собственности могут осуществляться с целью сохранения его сущности или предохранения его от полного уничтожения, краха или разрушения. Отдельный совладелец вправе осуществить такие преобразования даже в том случае, если остальные совладельцы не согласны на осуществление необходимых преобразований, несмотря на то, что с учетом характера и состояния предмета общей собственности они обязаны это сделать (см. *Blaese H., Mende S. Das Sachenrecht. Lettlands Zivilgesetzbuch vom 28. Januar 1937 in Einzeldarstellungen. Bd. II, 2. Riga: Verlag der A/G „Ernst Plates”, 1940, S. 120*).

Таким образом, можно заключить, что существует причинно-следственная связь между оспариваемой нормой и ее легитимной целью, а именно – оспариваемая норма запрещает каждому из совладельцев самолично распоряжаться предметом общей собственности в целом, и такой запрет напрямую связан с целью нормы – не ущемлять и одновременно защищать права каждого совладельца на предмет общей собственности.

Следовательно, оспариваемая норма пригодна для достижения легитимной цели.

14.2. Ограничение прав, определенное в оспариваемой норме, необходимо, если не существует других столь же действенных средств, при использовании которых основные права ограничивались бы в

меньшей степени. В рамках оценки возможности достижения легитимной цели другими средствами Конституционный суд подчеркивает, что более щадящим средством является не любое другое средство, а лишь такое, с помощью которого легитимная цель может быть достигнута столь же качественно (см. пункт 19 части выводов решения Конституционного суда от 13 мая 2005 года по делу № 2004-18-0106).

Конституционный суд в своих решениях ранее неоднократно заключал, что Конституционный суд не обязан оценивать, насколько альтернативные решения применимы или не применимы для разрешения той или иной ситуации (см., например, пункт 15.8 решения Конституционного суда от 8 марта 2006 года по делу № 2005-16-01 и пункт 22 решения от 13 февраля 2009 года по делу № 2008-34-01).

Заявитель не указал на существование каких-либо равнозначно действенных альтернативных средств, которые бы позволили достигнуть цель оспариваемой нормы столь же эффективно. Кроме того, в деле отсутствуют материалы, которые бы указывали на альтернативные средства, с помощью которых легитимной цели можно было бы достигнуть столь же качественно.

В исследовании о модернизации части Гражданского закона о вещном праве не констатирована необходимость развивать регулирование, содержащееся в оспариваемой норме, с целью предусмотреть единоличное право совладельца распоряжаться имуществом, находящимся в совместной собственности (см. стр. 28–31 исследования Министерства юстиции 2007 года «Par Civillikuma lietu tiesību daļas pirmās, otrās un trešās daļas modernizācijas nepieciešamību», <http://www.tm.gov.lv/lv/ministrija/imateriali/petijumi.html>, дата последнего обращения: 14 октября 2011 года).

Оспариваемая норма в равной мере защищает права всех совладельцев, а также обеспечивает возможность каждому из них справедливым образом реализовывать свои права на имущество.

Следовательно, оспариваемая норма необходима для достижения легитимной цели.

14.3. Заявитель указал, что ограничение его прав оспариваемой нормой превосходит пользу, получаемую обществом вследствие существования этой нормы. Поэтому Конституционный суд оценит, в чем выражаются негативные последствия для отдельного совладельца, и существуют ли средства, которые позволили бы ему защитить свои права или устраниТЬ ограничения, проистекающие из совместного владения.

При оценке того, превосходит ли польза, извлекаемая обществом, вред, наносимый правам и законным интересам лица, в рассматриваемом деле решающее значение имеет тот факт, что оспариваемая норма применена в рамках правовых отношений принудительной аренды, существующих на основании закона.

14.3.1. В качестве главного аргумента Заявитель указал в конституционной жалобе, что оспариваемая норма устарела и не применима к нынешним правовым отношениям. То есть оспариваемая норма возникла в середине девятнадцатого и начале двадцатого веков, когда не существовало ни долевой недвижимой собственности, ни правовых отношений принудительной аренды земли.

Нельзя отрицать, что правовая реальность значительно изменилась с момента включения оспариваемой нормы в Гражданский закон. Существенные изменения претерпел контекст экономических, социальных, политических, а также правовых отношений в государстве. Однако отрезок времени, прошедший с момента принятия оспариваемой нормы сам по себе не может служить основанием для признания нормы не соответствующей нормам права высшей юридической силы. Только в

случаях, когда оспариваемая норма не соответствует фактически существующей социальной реальности или противоречит доминирующими правовыми отношениям, образовавшимся в результате развития общества, может быть пересмотрена конституционность этой нормы.

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 (см., например, Schmid, A. C. J. *Handbuch des gegenwärtig geltenden gemeinen deutschen bürgerlichen Rechts*, Band 1, Leipzig, 1847, SS. 4, 5; Konradi F., Walter A. *Civillikumi ar paskaidrojumiem. Otrā grāmata. Lietu tiesības. Rīga: Grāmatrūpnieks*, 1935, стр. 193 – 200). Римское право использовалось и при разработке проекта Свода местных законов (см. Нольде А. Э. *Очерки по истории кодификации местных гражданских законов при графе Сперанском. Вып. 2. Кодификация местного права прибалтийских губерний / А.Э. Нольде. – СПб.: Сенатская типография, 1914, с. 136*).

Мнение о том, что институт общей собственности был привнесен (рецептирован) в Свод местных законов и Гражданский закон из римского права, многократно выражалось *expressis verbis* (см., например, речь члена юридической консультации Министерства юстиции В.Давидса по радиофону. *Valdības Vēstnesis*, 17 марта 1937 года, № 62; Grūtups A., Kalniņš E., стр. 247; исследование Министерства юстиции, стр. 29).

Необоснованно также утверждение Заявителя о том, что в середине девятнадцатого и начале двадцатого столетий не существовало долевого недвижимого имущества. Еще до принятия Гражданского закона в Латвии существовало три вида долевого имущества – оброк, наследственная аренда и чинш. Согласно статье 943 Свода местных законов долевое

имущество возникало либо на основании закона, либо на основании частного распоряжения. Несмотря на то, что причины возникновения долевого имущества и существующих в настоящее время отношений принудительной аренды различны, это не меняет смысла долевого имущества: верховный владелец сохраняет право на суть предмета собственности. Это право выражается в том, что верховный владелец, как только заканчивается право пользователя, может снова получить соответствующее имущество в свою безраздельную собственность, за исключением случаев, когда недвижимость выделена пользователю в вечное владение (*см. речь В.Давидса по радиофону*).

В статье 37 закона О сроке вступления в силу Гражданского закона и переходных правилах было особо определено, что верховный владелец не имеет права самовольно повышать лимиты оброка, чинша и арендной платы сверх лимитов, установленных в законе. Кроме того, предусматривалось, что такие отношения с верховными владельцами будут существовать и после вступления в силу Гражданского закона до полной ликвидации долевой собственности (*см. Закон о сроке вступления в силу Гражданского закона и переходных правилах. Valdības Vēstnesis, 21 сентября 1937 года, № 213*).

О распространенности долевой собственности свидетельствовал, например, тот факт, что в пределах административных границ Риги существовало лишь небольшое количество объектов собственности с полным правом собственности. В отношении большинства объектов собственности верховное право собственности принадлежало городу. Города, будучи верховными владельцами, обладали преимущественным правом покупки в случаях, когда зависимые владельцы продавали свои права.

Одновременно с принятием Гражданского закона начались попытки отказаться от института долевой собственности. Данный аспект особо

подчеркивался в связи с вступлением в силу Гражданского закона, в частности, указывалось, что «одним из наиважнейших нововведений в части вещного права нового Гражданского закона все же является отказ от так называемой «долевой собственности»» (*речь В.Давидса по радиофону*). С этой целью 15 декабря 1938 был принят Закон об отмене прав долевой собственности, который, однако, не был осуществлен из-за исторических обстоятельств (*см. Закон об отмене прав долевой собственности. Valdības Vēstnesis, 16 декабря 1938 года, № 286*).

Таким образом, можно заключить, что институт общей собственности и институт долевой собственности существовали в Латвии в конце девятнадцатого и начале двадцатого столетий. Участниками правовых отношений в рамках упомянутых правовых институтов были не только частные лица, но и государство и органы самоуправления.

Также нельзя считать, что институт общей собственности, несмотря на то, что его применение в настоящее время регулируется другими нормами права и специальными законами, следует признать устаревшим в рамках нынешних правовых отношений.

14.3.2. В заявлении указано, что оспариваемая норма предусматривает несоразмерное ограничение основных прав лица, так как не позволяет лицу возбуждать требование в суде и получать арендную плату за идеальные части Земельных участков, принадлежащие Заявителю.

В то же время Саэйма, а также приглашенные в рамках дела лица – Министерство юстиции и М.Оисис – считают, что у оспариваемой нормы нет такого содержания и что ущемление основных прав Заявителя возникло не из-за применения оспариваемой нормы, а по причине неумелого использования или неиспользования всех доступных гражданско-процессуальных средств защиты прав. Имеется в виду, что основанием для отклонения требования в суде общей юрисдикции

послужила не оспариваемая норма, а требование, сформулированное в исковом заявлении, относящееся к использованию всего предмета общей собственности в целом, в случае удовлетворения которого были бы отягощены права других совладельцев.

Конституционный суд заключает, что вопреки содержанию конституционной жалобы Заявитель возбудил иск таким образом, что в отношении Земельных участков, находящихся в общей собственности, ущемляются права других совладельцев. Условия договора, предложенные Заявителем, касались более широкого круга вопросов, чем просто назначение арендной платы в рамках отношений аренды, существующих на основании закона.

Из материалов дела можно заключить, что все идеальные части Земельных участков были Заявителем приобретены. То есть он стал одним из совладельцев упомянутых Земельных участков в результате своего добровольного выбора. Заявителю следовало принять во внимание то обстоятельство, что объем прав и обязанностей совладельца, определенный в Гражданском законе, отличается от объема прав владельца в случае безраздельного владения. Следовательно, права совладельца, а также возможности их защиты в порядке, установленном Гражданко-процессуальным законом, реализуемы с учетом отличного характера правовых отношений общей собственности.

Кроме того, в рамках рассматриваемого дела на права и обязанности совладельца, а также на порядок их реализации, влияет ряд других правовых актов, в том числе закон «О земельной реформе в городах Латвийской Республики» и закон «О приватизации государственных и муниципальных жилых домов». Таким образом, Заявитель мог и должен был осознавать правовые последствия и возможные обязательные условия правового характера, необходимые для реализации прав

совладельца, а также трудности фактического характера, связанные с такой реализацией.

В таких случаях совладелец, если это возможно, должен добиться установления порядка раздельного пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей собственности. Даже в случаях принудительной аренды, существующей на основании закона, совладелец не имеет права распоряжаться предметом общей собственности в целом, если такие действия могут коснуться других совладельцев и при этом они не дали своего согласия на такие действия и не был установлен порядок раздельного пользования недвижимым имуществом.

Если отношения между владельцем земельного участка и владельцем жилого дома, построенного на этом земельном участке, возникли на основании закона, то есть если возникли так называемые отношения принудительной аренды, совладелец земельного участка вправе требовать установленной законом арендной платы пропорционально принадлежащей ему идеальной части земельного участка вне зависимости от согласия других совладельцев с таким требованием (*см. мнение Министерства юстиции, стр. 108 материалов дела*).

Таким образом, обоснованным является мнение Саймы и приглашенных лиц о том, что иск, возбужденный Заявителем, не был удовлетворен не из-за оспариваемой нормы, а по причине средств защиты прав, выбранных самим Заявителем.

Кроме того, из постановлений судов общей юрисдикции можно заключить, что в случае, если в рамках отношений аренды, существующих на основании закона, отдельный совладелец земли возбуждает иск о назначении арендной платы, и этот иск не относится к пользованию имуществом в целом и не отнимает у других совладельцев предусмотренных законом прав, оспариваемая норма не является

препятствием для удовлетворения такого иска (см. *решение Судебной коллегии по гражданским делам Рижского окружного суда от 30 марта 2009 года по делу № C30234305 и решение Сената от 29 сентября 2010 года по делу № SKC-182/2010, стр. 191 – 195 тома I материалов дела*).

Таким образом, оспариваемая норма не запрещает совладельцу земельного участка, находящегося в совместной собственности, в рамках правовых отношений, существующих на основании закона, даже в случае, если не достигнута договоренность с другими совладельцами, подавать в суд иск и добиваться определения размера арендной платы и ее взыскания. Вместе с тем необходимо учитывать, что между совладельцами земельного участка и владельцами жилого дома или их представителями существуют правовые отношения единой аренды, относящиеся ко всему земельному участку в целом.

14.3.3. Оценивая соразмерность оспариваемой нормы и выясняя, превосходит ли выгода общества от оспариваемой нормы ограничение основных прав Заявителя, оспариваемую норму необходимо рассматривать во взаимосвязи с другими правовыми механизмами, которые Заявитель может использовать для устраниния ограничения собственных основных прав. В частности, с учетом условий осуществления прав и обязанностей совладельца, следующих из самой природы общей собственности, оспариваемую норму необходимо рассматривать во взаимосвязи с законодательным регулированием как в отношении прекращения правовых отношений общей собственности, так и в отношении соглашения совладельцев о распоряжении общим предметом собственности. В отдельных случаях правовые или фактические предпосылки для распоряжения предметом общей собственности могут привести к потере заинтересованности совладельцев в сохранении своего правового статуса.

Поэтому статья 1074 Гражданского закона предусматривает право совладельца в любое время требовать раздела общей собственности. Это правовой инструмент, которым совладелец может воспользоваться в принудительном порядке для прекращения существования общей собственности. В свою очередь в том случае, если раздел соответствующего земельного участка недопустим или невозможен, статья 1075 Гражданского закона предусматривает другие правовые средства, при помощи которых суд может прекратить существование статуса общей собственности. Упомянутая норма определяет следующее: если совладельцы не могут договориться о способе раздела предмета общей собственности, то суд, руководствуясь свойствами подлежащего разделу предмета и обстоятельствами дела, или присуждает каждому совладельцу реальные части с наложением в случае необходимости определенных сервитутов на одну часть в пользу другой части, или отдает весь предмет одному совладельцу, обязуя его оплатить остальным совладельцам их части деньгами, или постановливает, что предмет нужно продать, а полученные деньги разделить между совладельцами, или же решает вопрос при помощи жребия, в особенности в случаях, когда необходимо решить, кто из совладельцев сохранит сам предмет собственности, а кто получит удовлетворение деньгами. В таком случае суд обязан, с учетом всей совокупности фактических обстоятельств дела, по своему усмотрению назначить наиболее подходящий и справедливый способ раздела общей собственности (*см., например, пункт 9 решения Сената от 12 мая 2010 года по делу № SKC-122/2010*).

Кроме того, для разрешения трудностей, проистекающих из общей собственности и касающихся пользования такой собственностью, совладельцы могут договориться об установлении порядка раздельного пользования предметом общей собственности, передаче его в пользование одному из совладельцев или третьему лицу, о раздельном пользовании

или индивидуальном пользовании по очереди. Кроме того, не присвоив оспариваемой норме императивный характер, законодатель оставил решение вопросов о необходимости согласия всех совладельцев для действий в отношении предмета общей собственности на усмотрение совладельцев при заключении соответствующих соглашений.

Конституционный суд указывает на то, что регулирование, содержащееся в статьях 1074 и 1075 Гражданского закона, является существенным, так как общая собственность действительно не является наиболее желательным типом собственности (*см.: Čakste K. Civiltiesības. Rīga: [b.i.] 1937, стр. 42*). Сама сущность общей собственности создает неизбежные трудности, относящиеся, например, к соглашению совладельцев о пользовании предметом общей собственности или к получению выгоды от общей собственности. Рассматриваемое дело также подтверждает, что нахождение Земельных участков в общей собственности затруднило реализацию прав Заявителя.

Следовательно, характер правовых отношений общей собственности допускает как прекращение отношений общей собственности, так и соглашение совладельцев о распоряжении общей собственностью.

15. Статья 105 Конституции предоставляет законодателю широкую свободу действий при определении круга тех общих нужд общества, ради которых необходимо ограничить использование прав собственности. В ходе рассмотрения конституционной жалобы Конституционный суд обязан проверить, не допустил ли законодатель, пользуясь предоставленной ему свободой действий, несоразмерного ограничения закрепленных в Конституции основных прав лиц беспрепятственно пользоваться правом собственности.

В рамках рассматриваемого дела можно заключить, 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 уменьшило бы объем прав других совладельцев. Однако закон предусматривает для отдельного совладельца возможность пользоваться принадлежащей ему собственностью в той мере, в которой это не ущемляет 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 равновесия между интересами каждого из совладельцев настолько, насколько это возможно. Польза, извлекаемая обществом из оспариваемой нормы, превосходит ограничение прав отдельного совладельца, и законодатель выбрал подходящее регулирование для достижения легитимной цели, то есть для урегулирования взаимных правовых отношений между совладельцами.

Следовательно, оспариваемая норма соответствует первым трем предложениям статьи 105 Конституции.

Постановляющая часть

На основании статей 30 – 32 закона О Конституционном суде
Конституционный суд

постановил:

**признать часть первую статьи 1068 Гражданского закона
соответствующей статье 105 Конституции Латвийской Республики.**

Решение окончательно и обжалованию не подлежит.

Решение вступает в силу со дня его опубликования.

Председатель судебного заседания

Г.Кутрис