

ИНСТИТУТ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В ЛАТВИИ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЫХ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Цветков Г.С.¹, Рожнов В.О.²

¹Цветков Георгий Семёнович - доктор философии, руководитель;

²Рожнов Владлен Олегович - юрист,

Центр социальных исследований и юридических услуг (ЦСИ) «Пардаугава»,
г. Рига, Латвийская республика

Аннотация: завершение и совершенствование земельной реформы и приватизации государственной и муниципальной собственности требуют серьёзных изменений гражданского законодательства республики. И, прежде всего, это относится к так называемой «разделённой собственности» жилых многоквартирных домов и ими используемых участков «новохозяйской» земли с «принудительной арендой» отчуждённой от домового имущества земли.

Ключевые слова: совместная собственность, денационализация, земельная реформа, приватизация собственности, разделённая собственность, принудительная аренда земли, гражданское законодательство, гражданские и конституционные права.

Под совместной собственностью в широком смысле слова понимается такая собственность многих лиц на одну и ту же вещь (объект), что в результате у каждого совладельца возникает равное с другими правовое положение относительно всей вещи (объекта) [2, 14].

В западном гражданском праве предусмотрены два вида совместной собственности - это так называемая разделённая и неразделённая совместная собственность, причём институт разделённой собственности перенят из римского права, а институт неразделённой – из германского права.

В соответствии с действующим Гражданским законом Латвии (далее - ГЗ) право общей собственности – это право собственности на одну и ту же неделимую (неразделённую) вещь, принадлежащую нескольким лицам не в реальных, а только условных, идеальных долях так, что разделено только содержание права [2, 14].

Представляя разделённую собственность, где одна и та же вещь (объект) находится в собственности многих лиц, каждый правомочен самостоятельно распоряжаться, в том числе, отчуждать или закладывать принадлежащую ему идеальную долю вещи (объекта) без согласия остальных собственников долей.

Недвижимость как объект совместной собственности на сегодняшний день включает её следующие виды:

- Совместную собственность, в которой объект и права совместной собственности разделены в идеальных долях (*земля, земля и здание, здания и строения на «чужой» земле*).
- «Скрытую» совместную собственность или общее имущество супругов.
- Квартирную собственность как особую разделённую или, так называемую, «квалифицированную» совместную собственность.

Регистрацию совместной собственности в Земельных книгах и закрепление прав совладельца могут просить одновременно или каждый по отдельности согласно условиям закона о земельных книгах. При этом, в земельную книгу не записываются малые строения, малые сооружения инфраструктуры и др. [5].

Обременения или ограничения во владении и распоряжении закрепляемой недвижимости определяются законом, судебным решением, завещанием или договором согласно 1082-й статье ГЗ (*кроме некоторых случаев, предусмотренных специальными законами*). Идеальные доли каждого совладельца являются самостоятельным предметом и в случае отчуждения или обременения идеальных долей согласие совладельцев не требуется, если только это действие не относится к долям остальных совладельцев [2, ст. 1082, 1072].

В случае когда судья Земельной книги принимает решение, получив заявление от Государственной земельной службы (далее - ГЗС) о производимых изменениях, именно:

- о разделе земельного участка на множество земельных участков;
- об объединении множества земельных участков в один или
- о гашении записей Земельной книги, например, о строениях на основе удостоверяющих отсутствие строений документов,

то действуют условия: только в рамках одной недвижимости (1); процедуру заявлением инициирует владелец или совладелец (2); заявление подаётся Земельной службе и Земельной книге для начала и завершения процесса (3) (*причём к полученной в результате сделки недвижимости условия не относятся, а также во всех упомянутых случаях к заявлению прилагается согласие совладельцев без нотариальной формы*).

Относительно совместной собственности супругов следует сказать, что действующая в Латвии с 1938 года система отношений супругов основывается на принципе разделения имущества, который определяет: добрачное имущество (1); отдельное имущество, приобретенное в браке (2), и общее имущество, приобретенное в браке (3) [2, ст. 89 -110].

Проблематичным является вопрос о правильном понимании раздела общего имущества, поскольку с 1 сентября 1993 г. до 1 января 2003 г., когда вступили в силу новые правила 109-й статьи, в ГЗ не был отрегулирован вопрос о разделе общего имущества в случае окончания супружеских отношений [2, ст. 109].

В общем случае недвижимость записывается в Земельной книге как общее имущество супругов

Недвижимость же, как отдельное имущество супругов, относится к:

- недвижимости, принадлежащей супругам до брака, а также имуществу, которое супруги определили как отдельное в брачном договоре,
- предметам одного супруга только для его личного пользования или для самостоятельного труда, а также недвижимости, которую один супруг приобрел без возмещения во время брака,
- отдельным имущественным доходам супруга, не сданным для нужд семьи и домашнего хозяйства, а также, последнее,
- имуществу, которым замещено имущество предыдущих пунктов.

Раздел общего имущества супругов осуществляется на основе соглашения или брачного договора супругов с записью в земельной книге в смысле 109-й статьи ГЗ [2, ст. 109]. В более сложных случаях судебного раздела недвижимости не только супруги, но и суд может обращаться за помощью к нотариусу, а также, готовя дело о разделе общего имущества, суд может поручить нотариусу подготовить проект раздела [3, ст. 250].

Способами, видами раздела недвижимости супругов законом определены:

- реальный раздел имущества каждому супругу по его реальной части;
- присуждение имущества одному супругу с денежной выплатой другому или даже присуждение продажи имущества на аукционе с соответствующим разделом денег.

Особая или квалифицированная совместная собственность – это квартирная собственность многоквартирных жилых домов, включающая квартиры, жилые и нежилые помещения в толковании закона о квартирной собственности [9]. Она состоит из неразделяемых отдельной собственности и соответствующих идеальных долей многоквартирного жилого дома. Отдельные собственности должны быть строительно отграниченными и функционально разделенными помещениями, отмеченными в инвентаризационных делах, в т.ч. с балконами и лоджиями (*с взиманием до сих пор зимой платы за их якобы отопление при расчётах*).

Все собственники, соразмерно с долей каждого, получают все блага, которые даёт вещь (объект), а также в той же мере несут все лежащие на совместной собственности недоимки, налоги, обременения, необходимые для её содержания расходы или даже возникающие убытки. Причём понятие «расходы» понимается в самом широком смысле, т.е., сюда включаются не только расходы содержания и сохранения в узком смысле, но и расходы в широком смысле – управления и обихоживания, ремонта и перестройки, страхования и др. (*в т. ч., в нашем латвийском случае и немалые земельные расходы за принудительную аренду отчуждённой от жилых домов земли*).

Для управления и обслуживания (обихоживания) совместной собственности создаются различного вида общества, кооперативные товарищества и др. [2, ст. 2241, 14, с. 23].

50-я статья, 7-я ч. Закона «О приватизации государственных и самоуправленческих жилых домов» предусматривает обязанность самоуправления управлять совместной собственностью многоквартирных жилых домов до передачи прав управления Управляющему – обществу или товариществу собственников квартир (*или на основе договора полномочий доверенному лицу собственников квартир*) [5, ст. 50].

10-я статья, 5-й пункт «Закона о квартирной собственности» предусматривает обязанность владельцев квартир платить арендную плату за пользование землёй, если жилой многоквартирный дом находится на чужой земле [10, ст. 10].

6-я статья, 2-я ч., 4-й пункт «Закона об управлении жилыми домами» предусматривает обязанность Управляющего совместной собственностью жилого дома заключить договор с собственником земли об использовании присоединённой к жилому дому хозяйской земли, а также, соответственно [11, ст. 6].

54-я статья, 1-я часть Закона «О приватизации государственных и самоуправленческих жилых домов» предусматривает обязанность собственника земли заключить с собственниками квартир договор аренды земли [5, ст. 54].

По информации жилищных кооперативов микрорайона «Иманты», существующую ситуацию обихоживания совместной собственности жилых многоквартирных домов и принудительной аренды частной земли сегодня регулируют следующие нормативные акты:

Законы «О земельной реформе в городах», «О приватизации государственных и самоуправленческих жилых домов», «Об управлении жилыми домами» и др. Стороны - субъекты принудительных арендных отношений – собственник (и) земли и собственники квартир жилых многоквартирных домов.

В соответствии с решениями Районных исполнительных комитетов и Городского исполнительного комитета г. Риги в 70-х годах были созданы жилищно-строительные кооперативы (далее - ЖСК) и отведены для них земельные участки, в т.ч., кооперативы Пардаугавы - Задвинья ЖСК «Целтниекс», ЖСК «Лачплесис», Гаражно-строительный кооператив (ГСК) «Иманта 3», ГСК «Салют» и другие.

6 августа 1991 года Законом ЛР «О кооперативных товариществах (товариществах по совместной деятельности)» было установлено, что все жилищно-строительные кооперативы должны ликвидироваться или реорганизоваться в порядке, установленном данным Законом (см. *Ведомости Верховного Совета и Правительства ЛР, 1991, № 35/36*). А 4 декабря 1991 года Верховный Совет (ВС) ЛР принял Закон «О приватизации кооперативных квартир» и определил порядок введения в действие Закона, установившего правовые основы приватизации имеющегося на территории Латвийской республики кооперативного фонда жилищного строительства [7, ст. 1].

Согласно 3-й статье этого Закона «Субъектом приватизации является член ЖСК, полностью или частично уплативший пай за переданную в его пользование квартиру и принятый в члены ЖСК без нарушения законодательных актов о прописке и иммиграции, а также других законодательных актов». ЖСК в 6-месячный срок с момента вступления в силу настоящего Закона представляет в Регистр недвижимости ЛР документы, необходимые для приватизации кооперативных квартир [7, ст. 5].

Права собственности на квартиру у члена ЖСК появляются с момента регистрации собственности в Регистре недвижимости ЛР, а Регистр недвижимости выдаёт члену ЖСК удостоверяющий собственность документ. Причём собственник приватизируемой кооперативной квартиры освобождается от государственной пошлины за смену формы собственности [7, ст. 6].

Приватизированные до земельной реформы кооперативные жилые многоквартирные дома и их квартиры как совместная частная собственность владельцев в дальнейшем были лишены земельной собственности, что явилось существенным нарушением конституционных прав, гарантирующих право на частную собственность [1, ст. 105 и др.].

Размеры присоединённого к дому земельного участка, по утверждению Кабмина, до сих пор не оговорены ни в одном законодательном акте, как и не существует методики их определения. В настоящее время в расчётах, в основном, используются площади земельных участков, «отведённые» при строительстве в «советское» время и «навязанные» в соглашениях и договорах аренды предыдущих лет. Договориться об изменении площадей сегодня практически невозможно, как и не ясно, как определяется база арендных площадей – кадастровая стоимость земли, десятикратно возросшая с 1-го января 2008 года.

Платежи собственников квартир, которых представляют Управляющие общества, в т.ч. кооперативные общества и товарищества собственников квартир многоквартирных домов, сегодня включают:

- арендную плату за землю в размере до 5% - 6% от кадастровой стоимости присоединённой к дому земли (если в договоре не определено иначе), а также НДС, если собственник земли или его полномочный управляющий является плательщиком НДС;

- налог на землю как недвижимость, НДС на налог на землю, если собственник земли является плательщиком НДС, а также «эксплуатационные» расходы на содержание земли.

Обязанности управляющего включают: (1) содержание арендуемой земли, (2) выписывание счетов собственникам квартир за аренду земли и на связанные с ней расходы – НДС, компенсация налога на землю и др., (3) инкассация арендной платы за землю от собственников квартир (в серийных домах число квартир от 45 до 144), а также, (4) оплата 100% счетов за аренду земли и компенсацию налога за землю - недвижимость собственникам или их управляющим.

Четыре года назад Кабинет министров Латвии (далее - Кабмин) официально признал, что в других восточноевропейских странах, где была схожая ситуация с восстановлением прав собственности бывших собственников земли и также существовала возможность образоваться принудительно разделённым собственностям, уже изначально предусматривались правила достижения единой собственности, как и было определено правовое регулирование застройки земли.

В связи с этим Кабмин поручил Минюсту подготовить проект закона, который помог бы покончить с принудительной арендой земли под многоквартирными домами. Суть представленного нынче законопроекта заключается в том, чтобы предоставить собственникам квартир право гарантированно выкупать землю.

Сейм единогласно в 1-м чтении, одобрил представленный законопроект, видимо, рассчитывая в рабочем порядке улучшить его самим. Предполагается, что решение в каждом доме будет принимать общее собрание собственников большинством голосов (т.е., например, если 51% жителей -

собственников дома проголосует выкупить землю, то мнение 49% оставшихся уже может никого не интересовать).

И 1-й вопрос, который должен возникать у жителей, это сколько квадратных метров земли жители должны купить у землевладельца в условиях не определённого функционально необходимого дому участка земли, т. е., необходимо будет заново оценить и замерить все функциональные участки земли под домами по новым уточнённым критериям. Но более важен 2-й вопрос – это цена земли. Пока цена выкупа в первом чтении определена в размере 118% от кадастровой (или рыночной) стоимости домового земельного надела.

По словам председателя профильной комиссии Сейма Законодатель в своё время создал в Латвии большую проблему, не особо корректно осуществляя возврат собственности бывшим владельцам и их наследникам. Законодателем было предусмотрено на выбор 3 варианта:

- получить компенсацию за собственность,
- получить равноценную землю из специального фонда компенсации или
- восстановить права собственности, без учёта трансформации земли и городских инвестиций.

Этот последний вариант, как редкий прецедент в постсоветском пространстве Евросоюза, так «полюбоившийся» латвийским наследникам 1940-го года, сразу создал большую проблему и образовал класс новых владельцев земли – «национальных баронов», фактически превратившихся в класс рантье [13] *(это затрагивает сегодня многие сотни тысяч человеческих судеб, предусматривая, что интересы собственников земли в случае принудительного выкупа по сегодняшней многократно возросшей рыночной цене будут в полной мере удовлетворены за счёт владельцев квартир и членов их семей).*

В аннотации законопроекта декларировано, что законопроект направлен на уменьшение «социального напряжения» между собственниками земли и квартир многоквартирных домов, на окончание правовых отношений принудительно разделённой собственности и на устранение социальной несправедливости, созданной в своё время несогласованным процессом проведения земельной реформы и приватизации. В аннотации законопроекта также упомянуто, что кадастровая стоимость выкупаемой земли, на которой находятся 3.677 жилых многоквартирных домов, составляет около 180 млн евро. И это ещё не всё [12, с. 24].

По данным Государственной земельной службы (ГЗС), в Риге в собственности жителей находится 310 тысяч квартир. Из них порядка 140 тысяч владельцев обладают своим имуществом лишь «частично», так как «многоэтажка» стоит на хозяйской земле (37,8%). По разным микрорайонам города принудительную аренду вынуждены платить от 76% владельцев квартир в Плявниеках до 22% — в Агенскалсе. Соответственно, у нас, в микрорайонах «Иманта» Пардаугавы-Задвинья в среднем 75% *(из расчёта «Иманта 3» – 100%, «Иманта 4,5» – 70% и «Иманта 1,2» – 50%)*.

Ситуация с принудительной арендой земли под жилыми домами обострилась с 1 января 2010 года, когда по решению Конституционного суда (суда Сатверсме) был отменен потолок повышения арендной платы не более 25% в год, введённый в связи с 10-кратно увеличенной с 1 января 2008 года кадастровой стоимостью земли, в т.ч., под нашими домами. Это привело к экстремальному росту платежей за аренду хозяйских участков земли.

С 2010 года в соответствии с решениями Конституционного суда и Сейма хозяева квартир в таких зданиях при отсутствии согласия землевладельца обязаны ему вносить принудительную арендную плату — 6% от кадастровой стоимости земли в год, как и дополнительно покрывать его земельный налог *(ещё 1,5%)*.

Правда, по первой позиции стороны могут «полюбовно» договориться о меньших платежах. ГЗС подсчитала, что при таком раскладе арендатор выплатит полную стоимость земли в течение 16 лет, а в течение 100 лет выкупит данный участок примерно 7 раз *(т.е. владение земельным участком под многоквартирным домом по прибыльности значительно превосходит ставки по долгосрочным депозитам в коммерческих банках, которые варьируются от 1% годовых).*

В ещё более худшем положении оказались жители районов послевоенной застройки. Ведь на месте, где сейчас стоят дома, до 1940 года находились пустыри, сельхозугодия и малоэтажная застройка. Вся эта территория была национализирована, и потом в 50-80-е годы прошлого века, когда Рига расширялась и делались значительные инвестиции в городскую инфраструктуру, на границы бывших владений никто внимания не обращал.

Когда же начался процесс денационализации, оказалось, что многим «многоэтажкам» досталась лишняя земля, либо она оказалась разделенной между несколькими землевладельцами. К примеру, на 1 кв.м площади квартиры «довесок» в среднем по Риге составляет 2,3 кв.м *(плотность застройки или интенсивность - 43,5%)*. Однако, к примеру, в Кенгарагсе на участке от Южного моста до улицы Вишкю «обременение» равняется уже 3,2 кв.м *(31,3%)*. На сопутствующей территории находятся парки, детские площадки, которые используют все рижане. Но арендную плату и земельный налог вынуждены платить владельцы квартир в доме, к которому этот участок «прикреплён». И это ещё не всё...

Решением Рижской думы № 2243 от 29 августа 1995 года была произведена передача частнику - новохозяину примерно 150 тысяч кв.м городской в 1940 году Имантовской земли, застроенной в дальнейшем домами и гаражами 4-х кооперативов, в собственность как компенсацию за услуги Рижской думе, скорректировав границу земли с грубейшим нарушением и так достаточно антисоциального «Закона о земельной реформе в городах». «Иезуитское» решение Судов по иску Кооператива собственников строений «Иманта» – нарушения Закона (*likuma pārkāpumi*) есть, но они – несущественны (*nav būtiski*), и, *какая жалость, сетует судья*, сделка уже закреплена в городской Земельной книге [12, с. 19].

Какие комментарии здесь нужны? Люди переданы на «кормление» «помещице» – как современный вариант крепостного права. Так, например, только за прошлый год кооператив «Лачплесис» выплатил за аренду частной земли со всеми излишками для 10 кооперативных домов по проспекту Курземес по курсу банка Латвии - 100 тыс. долларов США или примерно 6 миллионов рублей РФ (*немалая прибавка к ценам за постоянно дорожающее тепло и отопление тех же домов*). Как в своё время «левого» Председателя Комитета городского имущества Рижской Думы, получившего от нас документы, но, видимо, так и не прочитавшего их, так и бывшего депутата Европарламента и председателя Социалистической партии А. Рубикса это явно криминальное дело, как и остальные, не заинтересовало, а жаль.

А начало этому было положено ещё в «лихие» 90-е при денационализации земли под домами, построенными в советское время, вопреки Гражданскому закону (ГЗ) 1937 года о земле и здании как едином целом одного собственника - 968 статья. Отдельным законом «О времени и порядке вступления в силу восстановленного ГЗ 1937 года», было предусмотрено в порядке исключения, что земля и здание при закреплении в Земельной книге являются самостоятельными, а на деле - принудительно разделёнными объектами, реально подчинив строения – например, 75% многоквартирных, в т.ч., уже приватизированных домов 5 микрорайонов «Иманта» Пардаугавы - Задвинья чужой «новохозяйской» земле [12 - 14].

В настоящее время предложенный Сейму Законопроект о принудительном выкупе частной земли принудительно разделённой собственности жилых домов и их земли не находит достаточной поддержки в Сейме и его дальнейшее продвижение остановлено, видимо, до следующих выборов. Формально было сказано: «Зачем принимать частичные решения, если нужна ликвидация самого понятия разделённой собственности?».

Истинную цену этих слов, от лицемерия до подобия справедливости, мы узнаем при окончательном законодательном установлении выкупной цены частной земли – по кадастру «Имантовских» или «Пурвциемских» огородов и болот 1940-го года, по кадастровой стоимости 2007-го года до её 10-кратного повышения, или по сегодняшней кадастровой (или рыночной) стоимости, не учитывающей ни «социальности» проекта выкупа земли, ни инвестиций в городскую инфраструктуру, ни чего-либо ещё.

Первоначально, т.е., до 1-го ноября .2009 г. 2-я часть статьи 54 Закона о приватизации жилых домов определяла, что арендная плата квартир не может превышать 5% от кадастровой стоимости земли. Равным образом 2-я часть статьи 12 Закона о земельной реформе в городах определяла тот же размер аренды. В 2008 году, приравняв, наконец, кадастровую стоимость земли розничной (рыночной) стоимости Законодатель для защиты интересов собственников квартир дополнил Закон о земельной реформе в городах 7-м пунктом Правил о том, что арендная плата за землю в 2008 - 2010 годах не может превышать плату предыдущего года более чем на 25%.

Так как Заявительница Конституционной жалобы усмотрела несоответствие статьям 1 и 105. Конституции – Сатверсме ограничению аренды в ежегодные 5%, как и определенному Законодателем ограничению роста в ежегодные 25%, то она обратилась в суд Сатверсме (Суд) с жалобой на 2-ю часть статьи 54 Закона о приватизации, как и 2-ю часть статьи 12 Закона о земельной реформе в городах о несоответствии тем же Конституционным статьям.

22 января 2009 года, подчиняясь Решению Суда, Сейм принял Изменения Закона о приватизации, в части прав аренды, и в тот же день Сейм принял Изменения Закона о земельной реформе, увеличив и установив размер арендной платы в 6% в год от кадастровой стоимости земли и дополнительно добавив компенсацию налога на недвижимость в 1,5% в год от кадастровой стоимости земли. Однако, одновременно с этими изменениями было определено ограничение роста аренды в ежегодные 25%.

Надо отметить, что Суд, учитывая практически обременения, связанные с администрированием принудительной арендной платы, усмотрел, что признание оспоренной нормы с момента ее принятия несоразмерно отягощает собственников приватизированных объектов и своим решением не подтвердил обратную силу. Независимо от того, учитывалась ли арендная плата до 2010 года, есть основание применять признанные антиконституционными нормы, начиная с 1 января 2011 г. в принудительных правовых отношениях, где арендная плата была определена конкретно – 6%. Здесь же уже с 1 января 2010 г. предусматривалась обязанность компенсации налога на недвижимость.

С 1 января 2015 г. вступили в силу принятые Изменения Закона о приватизации. Этими изменениями наконец были определены обе составляющие принудительного договора аренды земли, цена и предмет аренды, таким образом позволив взыскивать арендные долги аналогично другим коммунальным платежам, используя процессом предусмотренное упрощенное взыскание долга – взыскание в порядке предупреждения и в делах малого размера, если собственники жилого дома не решили делать платежи собственнику земли с посредничеством управляющего или другого уполномоченного лица (*Закон об управлении жилыми домами предусматривает прямые платежи лицу, оказывающему услуги*).

Надо подчеркнуть, что после вступления в силу Изменений Законов о приватизации и земельной реформе, собственники многоквартирных домов и их квартир никогда не обращались в Суд с Конституционной жалобой о неконституционности Решений Сейма, в т.ч., в части арендной платы, что позволило собственникам земли – «земельным баронам» предположить и официально заявить о, якобы, достигнутом равновесии интересов сторон, их прав и ограничений.

Заявительница также обращалась в суд Сатверсме с жалобой на отмену компенсации налога на недвижимость в дополнительных 1,5% от кадастровой стоимости земли, но Решениями Суда

22 июля 2014 г. и 12 декабря 2014 г. было отказано в возбуждении дела, поскольку Заявительница не обосновала, откуда у нее появилась уверенность в получении компенсации налога на недвижимость.

Таким образом, в данном случае Суд признал обоснования несоответствия оспоренной нормы статьям 1 и 105 Сатверсме явно недостаточными для возбуждения дела и удовлетворения Иска.

Президент Латвии, в частности, в своем письме от 12 сентября 2016 года Спикеру Сейма о качестве принимаемых законов указал, что обсуждение законопроекта во многих слушаниях позволяет подготовить продуманное и выверенное регулирование. Это также дает возможность обсудить законопроект с заинтересованными лицами и убедиться в качестве разработанного текста.

1 июня и 22 июня 2017 года Сейм, несмотря на отрицательный отзыв Юридического бюро Сейма и предыдущие Решения Суда, в атмосфере предвыборной обстановки и в интересах примерно 100 тыс. избирателей жилых многоквартирных домов Сейм (*по информации Заявительницы предыдущих Конституционных жалоб*), принял Изменения в Законах о приватизации жилых домов и земельной реформе в городах в следующей редакции: «Если стороны не могут договориться, то арендная плата владельцев квартир устанавливается:

- с 01.01.2018 – до 5% в год от кадастровой стоимости земли;
- с 01.01.2019 – до 4% в год от кадастровой стоимости земли;
- с 01.01.2020 – до 3% в год от кадастровой стоимости земли».

На сегодняшний день заявлена очередная Конституционная жалоба в Суд на Изменения в Законе о приватизации жилых домов и в Законе о земельной реформе в городах от 1 и 22 июня 2017 года, как не соответствующие Конституции Латвии по тем же статьям 1 и 105. Заявительница усматривает оспоренные Жалобой спешно принятые нормы, противоречащими 1 и 105 статьям Конституции, а также предыдущим Решениям Конституционного суда.

При выработке норм не были заслушаны собственники земли, не были проведены экономические расчеты или оценены альтернативные решения, но было принято механическое уменьшение арендной платы, игнорируя всё ранее указанное Конституционным судом.

Рассматриваемые в статье оспариваемые нормы охватываются 105-й статьёй Сатверсме, которая определяет: «Каждый имеет право на собственность. Собственность нельзя использовать против общественных интересов. Права собственности можно ограничить единственно законом. Принудительное отчуждение собственности для общественных нужд допустимо только в порядке исключения на основе отдельного закона со справедливым возмещением».

В свою очередь, 89-я статья Сатверсме определяет: «Государство признает и защищает основные права человека согласно настоящей конституции, законам и обязывающим Латвию международным договором». Как уже многократно заключено в решениях Конституционного суда, цель Законодателя не противопоставлять включенные в Сатверсме нормы прав человека международным нормам прав человека, т.е., интерпретируя основные права 105-й статьи, надо одновременно брать во внимание нормы международных документов по правам человека и практику их применения.

4 ноября 1950 года Европейская конвенция по защите прав и основных свобод человека (*1-я статья 1-го протокола*) включает 3 отдельные нормы: во-первых, право без помех «наслаждаться» правом собственности, во-вторых, запрет самовольного отнятия собственности и/или условия такого отнятия и, в-третьих, признание права государства контролировать использование собственности в соответствии с общественными интересами.

В соответствии с указанными международными нормами, 927-я статья Гражданского закона Латвии дефинирует собственность как полное право обладания вещью, т.е., право на владение, пользование ею и получение от нее всех возможных благ, распоряжение ею, как и в установленном порядке, право требовать обратно от любого третьего лица искомым требованием [2, ст. 927].

Приватизированные до земельной реформы кооперативные жилые многоквартирные дома и их квартиры как совместная частная собственность владельцев в дальнейшем были лишены земельной собственности, что явилось существенным нарушением конституционных прав и международных норм, гарантирующих и защищающих право на частную собственность [1, ст. 105 и др.].

Список литературы / References

1. Конституция Латвии Сатверсме. Принята 07.11.1922. В редакции 06.11.1998. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://pribalt.info/content/satversme/> (дата обращения: 29.11.2017).
2. Гражданский закон Латвии. Принят 28.01.1937. Возобновлен 01.09.1992. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.pravo.lv/law_ru.html 5/ (дата обращения: 29.11.2017).
3. Гражданский процессуальный закон. Принят 14.10.1998. Изменения на 20.06.2001. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.pravo.lv/likumi/30_gpz.htm/ (дата обращения: 29.11.2017)./ (дата обращения: 29.11.2017).
4. Закон о земельной реформе в городах. Принят и вступил в силу 20.11.1991. [Электронный ресурс]: http://www.pravo.lv/likumi/42_zozr.html/ (дата обращения: 29.11.2017).
5. Закон о приватизации государственных жилых домов и жилых домов самоуправлений. Принят 21.06.1995. Изменения на 11.06.1997. [Электронный ресурс]: http://www.pravo.lv/likumi/53_zpgz.html/ (дата обращения: 29.11.2017).
6. Закон о земельных книгах. Принят 22.12.1937. Возобновлен 30.03.1993. Изменения на 22.10.1998. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.pravo.lv/likumi/10_zozk.html/ (дата обращения: 29.11.2017).
7. Закон о приватизации кооперативных квартир. Принят 04.12.1991. Изменения на 06.09.1995. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.pravo.lv/likumi/55_zopkk.html/ (дата обращения: 29.11.2017).
8. Поправки к закону «О приватизации государственных и самоуправленческих жилых домов». Приняты 01.06.2017 и вступили в силу. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://likumi.lv/ta/id/291455-grozijumi-likuma-par-valsts-un-pasvaldibu-dzivojamo-maju-privatizaciju/> (дата обращения: 29.11.2017).
9. Поправки к закону «О земельной реформе в городах ЛР». Приняты 22.06.2017. [Эл.ресурс]. Режим доступа: <https://likumi.lv/ta/id/291863-grozijums-likuma-par-zemes-reformu-latvijas-republikas-pilsetas/> (дата обращения: 29.11.2017).
10. Закон о квартирной собственности. Принят 28.10.2010. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://likumi.lv/ta/id/291863-grozijums-likuma-par-zemes-reformu-latvijas-republikas-pilsetas/> (дата обращения: 29.11.2017).
11. Закон «Об управлении жилыми домами». Принят 04.06.2009. Вступил в силу 01.01.2010. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.pravo.lv/likumi/75_zoupz.html/ (дата обращения: 29.11.2017).
12. *Цветков Георгий*. О путях социализации жилищно-коммунальных платежей в Риге и городах // Социалист & демократ Латвии. Вып. 1. Социализация и ЖКХ. Рига, 1916. с. 17–20. [Электронный ресурс]. Режим доступа: e-mail: [sps.pardaugava@inbox.lv/](mailto:sps.pardaugava@inbox.lv) (дата обращения: 29.11.2017).
13. *Кучинскис Янис*. Земельные отношения в Риге и городах. Ужасный конец или ужас без конца? // Социалист & демократ Латвии. Вып. 1. Социализация и ЖКХ. Рига, 1916. с. 38–43. [Электронный ресурс]. Режим доступа: e-mail: [sps.pardaugava@inbox.lv/](mailto:sps.pardaugava@inbox.lv) (дата обращения: 29.11.2017).
14. *Рожнов Владлен, Цветков Георгий*. Институт совместной собственности, его смысл и значение в сфере ЖКХ // Социалист & демократ Латвии. Вып. 1. Социализация и ЖКХ. Рига, 1916. с. 21–24. [Электронный ресурс]. Режим доступа: e-mail: [sps.pardaugava@inbox.lv/](mailto:sps.pardaugava@inbox.lv) (дата обращения: 29.11.2017).