

© Совет Европы/Европейский суд по правам человека, 2012 г. Настоящий перевод не налагает на Суд никаких обязательств. Дополнительная информация приводится в полной версии уведомления об авторском праве в конце документа.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012. This translation does not bind the Court. For further information see the full copyright indication at the end of this document.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012. La présente traduction ne lie pas la Cour. Pour plus de renseignements veuillez lire l'indication de copyright/droits d'auteur à la fin du présent document.

Информационный бюллетень по прецедентной практике суда № 102

Ноябрь 2007 г.

Дело «“Урбарска Обец Тренчанске Бискупице” (Urbárska Obec Trenčianske Biskupice) против Словакии» - 74258/01

Судебное постановление от 27.11.2007 г. [Секция IV]

Статья 1 Протокола №1

В отношении соблюдения параграфа 1 Статьи 1 Протокола № 1

Лишение собственности

В отношении соблюдения параграфа 1 Статьи 2 Протокола № 1

Контроль над использованием собственности

Передача прав собственности на землю арендаторам и определение компенсации без учета ее рыночной стоимости: *нарушение*

Принудительная передача в аренду сельскохозяйственных земель по несоразмерно низкой цене: *нарушение*

Обстоятельства дела: Заявителем по делу выступило объединение землевладельцев. При коммунистическом режиме в бывшей Чехословакии собственники земли в большинстве случаев были обязаны передавать ее в распоряжение государственных или кооперативных сельскохозяйственных ферм или, как в случае заявителя, садоводческих товариществ, состоящих из индивидуальных садоводов. Формально они оставались собственниками земли, но не имели практической возможности воспользоваться своим имуществом. В связи с переходом Чехословакии к рыночной экономике вслед за падением коммунистического режима, в 1991 и 1997 гг. парламент принял законы, предусматривающие принудительную передачу земли частными собственниками в аренду членам садоводческих товариществ. Арендаторы могли приобрести право собственности на эту землю, тогда как собственники могли требовать предоставления взамен земельного участка сопоставимой площади и качества или денежной компенсации.

В 2003 году садоводческое товарищество, использующее землю заявителя, добилось передачи права собственности на землю индивидуальным садоводам. При этом жалобы заявителя были отклонены. В качестве компенсации объединение-заявитель получило землю. Власти считали, что предоставленная в качестве компенсации земля, хотя и была меньше по площади, но относилась к пахотным землям высокого качества, а, следовательно, имела большую ценность. Однако при определении размера компенсации в соответствии с законодательством власти приняли во внимание стоимость земли на момент, когда эта земля была впервые занята

садоводческим товариществом, а именно — в 1982 году. В то время данный земельный участок был истощен.

Право: Передача права собственности на землю: В рамках экономической и социальной политики после перехода к демократическому обществу и рыночной экономике государство имело право защищать интересы индивидуальных садоводов путем принятия соответствующего законодательства. Таким образом, обжалуемая передача права собственности была в интересах общества. Стоимость имущества заявителя в 1982 году и стоимость земли, полученной в качестве компенсации в 2003 году, были установлены на основании постановления, в котором не учитывалась действительная рыночная стоимость земельного участка в момент передачи. Однако стоимость недвижимости в Словакии значительно выросла по сравнению с началом 1990-х годов. Таким образом, земля заявителя была оценена примерно в шесть словацких крон за квадратный метр, что составляло менее трех процентов от рыночной стоимости имущества в 2003 году (около 300 словацких крон за квадратный метр). Выбор земли, которую объединение-заявитель должно было получить в качестве компенсации, осуществлялся на основе этой оценки. Хотя стоимость земельного участка, предоставленного в качестве компенсации, была выше, чем определенная согласно постановлению, она составляла лишь около одной трети общей стоимости земли, которая была передана садоводам. Кроме того, заявитель получил лишь 1,4 гектара земли в качестве компенсации за первоначальный участок, площадь которого составляла 2,5 гектара. Земля, переданная арендаторам, обладала существенным потенциалом для развития, тогда как земля, предоставленная заявителю, его не имела. Хотя стоимость земельного участка заявителя увеличилась в результате работ и инвестиций арендаторов, это было в определенной степени компенсировано тем, что арендаторы могли в течение значительного срока получать доходы от земли, которая им не принадлежала. Также важен тот факт, что первоначально земля была передана в распоряжение садоводов на временной и безвозмездной основе. Только в 1990-е годы законодательство изменилось, обязав садоводов уплачивать собственникам арендную плату. Под действие этого законодательства в Словакии подпадало только 0,22 % земель сельскохозяйственного назначения. В целом не было никаких признаков принадлежности садоводов к социально слабым или особо уязвимым слоям населения. Если бы при определении размера причитающейся компенсации учитывалась рыночная стоимость земли, была бы достигнута большая правовая определенность. С учетом вышеизложенного, Европейский Суд не считает, что предполагаемый общественный интерес был достаточно масштабным и неотложным, чтобы оправдать существенное различие между действительной стоимостью земли заявителя и земли, полученной в качестве компенсации. Таким образом, объединение-заявитель было вынуждено нести несоразмерное бремя вопреки праву беспрепятственного пользования своим имуществом.

Принудительная передача земли в аренду: Арендная плата, которую должны были выплачивать объединению-заявителю садоводы, рассчитывалась по ставке 0,3 словацкие кроны за квадратный метр, тогда как налог на имущество, которым облагалась земля, составлял 0,44 словацкой кроны за квадратный метр. Уже один этот факт свидетельствует о крайне низкой компенсации, полученной объединением-заявителем в связи с передачей земли в аренду садоводам. Кроме того, частная компания заявила, что земельный участок в данном регионе мог быть сдан в аренду по ставке, по крайней мере, 20 словацких крон за квадратный метр в год. Суд не усмотрел оснований для назначения столь низкой арендной платы, не имевшей отношения к реальной стоимости земли. Таким образом, принудительная

передача земли объединения-заявителя в аренду на условиях принятого законодательства была несовместима с правом заявителя на беспрепятственное пользование своим имуществом.

Постановление: нарушения (принято единогласно).

К бюллетеням Европейского суда по правам человека можно перейти по следующей ссылке: [Case-Law Information Notes](#)

© Совет Европы/Европейский суд по правам человека, 2012 г.

Официальными языками Европейского суда по правам человека являются английский и французский. Настоящий перевод не имеет обязательной силы для Суда, и Суд не несет ответственности за его качество. Данный перевод может быть загружен из базы данных по прецедентному праву HUDOC Европейского суда по правам человека (<http://hudoc.echr.coe.int>) или из любой другой базы данных, в которую он был внесен Судом. Текст перевода может воспроизводиться для некоммерческих целей, с обязательным указанием полного названия дела и вышеприведенным уведомлением об авторском праве. По вопросам, связанным с использованием какой-либо части перевода в коммерческих целях, обращайтесь по адресу: publishing@echr.coe.int.

© Council of Europe/European Court of Human Rights, 2012.

The official languages of the European Court of Human Rights are English and French. This translation does not bind the Court, nor does the Court take any responsibility for the quality thereof. It may be downloaded from the HUDOC case-law database of the European Court of Human Rights (<http://hudoc.echr.coe.int>) or from any other database with which the Court has shared it. It may be reproduced for non-commercial purposes on condition that the full title of the case is cited, together with the above copyright indication. If it is intended to use any part of this translation for commercial purposes, please contact publishing@echr.coe.int.

© Conseil de l'Europe/Cour européenne des droits de l'homme, 2012.

Les langues officielles de la Cour européenne des droits de l'homme sont le français et l'anglais. La présente traduction ne lie pas la Cour, et celle-ci décline toute responsabilité quant à sa qualité. Elle peut être téléchargée à partir de HUDOC, la base de jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (<http://hudoc.echr.coe.int>), ou de toute autre base de données à laquelle HUDOC l'a communiquée. Elle peut être reproduite à des fins non commerciales, sous réserve que le titre de l'affaire soit cité en entier et s'accompagne de l'indication de copyright ci-dessus. Toute personne souhaitant se servir de tout ou partie de la présente traduction à des fins commerciales est invitée à le signaler à l'adresse suivante : publishing@echr.coe.int