
По жалобам о нарушении статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции

Вопрос о правомерности контроля государства за использованием имущества

По делу обжалуется предусмотренное законом право арендаторов в рамках земельной аренды требовать бессрочного продления аренды на ранее существовавших условиях. По делу допущено нарушение требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Линнхейм и другие против Норвегии
[Lindheim and Others v. Norway] (№№ 13221/08 и 2139/10)

Постановление от 12 июня 2012 г. [вынесено IV Секцией]

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА

В послевоенный период ограниченные возможности для приобретения недвижимости в Норвегии сделали так называемую земельную аренду привлекательной для лиц, желающих приобрести дом. Подобная система позволяла землевладельцам получать стабильный доход от земли без каких-либо капиталовложений и иметь привлекательную альтернативу продаже в период умеренного уровня цен. Было заключено от 300 000 до 350 000 договоров земельной аренды, в основном для частных домов. После роста цен на недвижимость в 1980-х годах законодатель счел необходимым вмешательство для защиты интересов арендаторов, которые вложили средства в строительство домов, но не могли позволить себе приобретение земли (путем выкупа). В силу статьи 33 Закона о земельной аренде 1996 года с изменениями 2004 года лицо, заключившее долгосрочный договор аренды земли в целях ее использования для постройки постоянного или временного дома, имеет право по истечении срока договора требовать продления срока аренды на тех же условиях, которые содержались в первоначальном договоре аренды, и без ограничения во времени. Арендная плата могла быть увеличена только в соответствии с общей инфляцией, но не из-за повышения стоимости земли. В своем прецедентном решении от 21 сентября 2007 г. Верховный суд признал статью 33 с изменениями не противоречащей Конституции.

Заявители владели земельными участками, которые были сданы в аренду до 1976 года в соответствии с договорами земельной аренды для строительства постоянных или временных домов на срок от 40 до 99 лет. В своих жалобах в Европейский Суд они указывали, что в силу изменений законодательства их арендаторы могли требовать неограниченного продления договоров аренды на тех же условиях, что и ранее.

ВОПРОСЫ ПРАВА

По поводу соблюдения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Вмешательство в право на уважение имущества заявителей, вытекающее из применения статьи 33 Закона о земельной аренде, было законным и представляло собой контроль использования имущества для целей статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Мнение норвежского парламента о наличии законной необходимости защитить по основаниям социальной политики интересы арендаторов, которые не имели финансовой возможности осуществления предусмотренного законом права выкупа, не являлось явно неразумным. Таким образом, вмешательство могло считаться соответствующим общему интересу.

Обращаясь к пропорциональности меры, Европейский Суд отметил, что норвежский парламент столкнулся с особо сложной задачей примирения конкурирующих интересов, которые были явно различными по характеру: с одной стороны, интереса арендодателя в установлении арендной платы, которая отражала рыночные цены, и, с другой стороны, интереса арендатора в продолжении аренды по истечении срока с учетом его финансовых вложений в строительство на земле. Ввиду весьма большого количества договоров земельной аренды в Норвегии (свыше 300 000) можно понять, что законодательный процесс должен был учитывать необходимость ясных и предсказуемых решений и избежания дорогостоящих и связанных с затратами времени судебных разбирательств в потенциально большом масштабе.

Тем не менее Европейский Суд не нашел, что государство-ответчик, несмотря на его широкие пределы усмотрения, установило справедливое равновесие между общим интересом общества и имущественными правами заявителей. В этой связи он отметил, что не была проведена конкретная оценка того, установило ли изменение статьи 33 такое равновесие интересов арендодателей и арендаторов, что уровень арендной платы, получаемой заявителями, был поразительно низким (менее 0,25% рыночной стоимости данных участков), что законодательство, по-видимому, преувеличивало потенциальные финансовые сложности и социальную несправедливость и

применялось при возобновлении договора, независимо от финансовых средств арендатора, договоры продлевались на неопределенный срок, и арендная плата могла быть увеличена только с учетом индекса потребительских цен, а не стоимости земли, и, наконец, что только арендатор мог прекратить договор аренды путем расторжения или выкупа (на льготных условиях) земельного участка. Таким образом, на заявителей-арендаторов было возложено непропорциональное бремя.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

По делу допущено нарушение требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (принято единогласно).

В порядке применения статьи 46 Конвенции. Государство-ответчик обязано принять целесообразные законодательные и/или иные меры общего характера для обеспечения в своей правовой системе механизма, обеспечивающего справедливое равновесие между интересами арендодателей и общими интересами общества, в соответствии с принципами защиты имущественных прав, гарантированных Конвенцией, и с учетом недостатков, указанных в Постановлении Европейского Суда.

КОМПЕНСАЦИЯ

В порядке применения статьи 41 Конвенции. Европейский Суд отклонил требования заявителей о компенсации, равной рыночной стоимости неосвоенных участков за вычетом капитализированной суммы арендной платы, вносимой в соответствии с законом о земельной аренде. Он нашел, что при конкретных обстоятельствах дела, с учетом сложности вопросов, с которыми столкнулся норвежский парламент, указания Европейского Суда на законодательные и/или иные меры общего характера и принципа правовой определенности, присущего конвенционной системе, государство-ответчик должно быть освобождено от ответственности за правовые акты или ситуации, предшествовавшие настоящему постановлению. Тем не менее Европейский Суд присудил заявителям компенсации издержек, которые они были обязаны возместить противным сторонам в национальном разбирательстве.