

УДК 349.4

**ОТЧУЖДЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ ДЛЯ НУЖД
ОБЩЕСТВА И ГОСУДАРСТВА В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ**
**Alienation of Property for the Benefit of the State
and Society in the Republic of Armenia**

И. С. Туманянц – старший специалист отдела по восстановлению гражданских, социально-экономических и культурных прав человека аппарата Омбудсмана Республики Армения

I. S. Tumanyants – Senior Expert of the Department for Restitution of Civil, Economic, Social and Cultural Rights of the Ombudsman's Administration of the Republic of Armenia

***Аннотация.** Исследование посвящено процедуре изъятия земельных участков в Республике Армения. Автором выявлен ряд недостатков указанной процедуры, которые касаются порядка изъятия и возмещения стоимости изъятых имущества у собственников. Кроме того, в статье рекомендованы изменения в законодательство Республики Армения, значительно улучшающие положение собственников реквизируемого имущества.*

The research deals with procedures of land seizure in the Republic of Armenia. The author reveals some drawbacks in the procedures of seizure and compensation of the cost of the seized property. Besides, the author recommends changes in the legislation of the Republic of Armenia which are supposed to improve the conditions of the owners of the seized property.

***Ключевые слова:** защита права собственности, общественные и государственные нужды, соразмерное возмещение.*

Protection of property rights, social and state needs, adequate compensation.

Статья 8 Конституции Республики Армения гласит: «В Республике Армения признается и защищается право на собственность». Согласно ст. 31 Конституции *«каждый имеет право на владение, пользование, распоряжение своей собственностью и ее наследование по своему усмотрению... Никого нельзя лишать собственности, за исключением предусмотренных законом случаев – в судебном порядке. Отчуждение собственности для нужд общества и государства может быть произведено только в исключительных случаях, при наличии высших общественных интересов, в установленном законом порядке, с предварительной равноценной компенсацией»*.

Данная норма является следствием изменений и дополнений в Конституцию Республики Армения, которая была осуществлена 27 ноября 2005 г.

Необходимо отметить, что после данных изменений началось осуществление некоторых процессов отчуждения собственности для нужд общества и государства, что выявило довольно много пробелов в законодательстве, но, несмотря на это, процесс отчуждения осуществлялся с грубыми нарушениями прав человека.

На этом фоне было очень важным поданное заявление в Конституционный Суд РА защитника прав человека Республики Армения А. Арутюняна. После внесения изменений в Конституцию РА 27 ноября 2005 г. и принятия нового закона «О Конституционном Суде» 1 июня 2006 г. в Конституционный Суд по поводу нарушения основных прав, в том числе и права собственности, могут обращаться физические и юридические лица (до реформирования Конституции правом обращения в Конституционный Суд пользовалось лишь ограниченное число субъектов: Президент Республики; не менее одной трети от числа депутатов; кандидаты в Президенты Республики и кандидаты в депутаты – по спорам, связанным с результатами выборов; Правительство – в случае, предусмотренном статьей 59 Конституции; Национальное Собрание – в случае, предусмотренном ст. 57 Конституции). Как и в международной практике, так и здесь обращение в Конституционный Суд возможно, когда в наличии имеется окончательный акт суда, исчерпаны все средства судебной защиты и оспаривается конституционность примененного положения закона (п. 6 ст. 101 Конституции РА).

До заявления омбудсмана РА в Конституционный Суд решения по защите права собственности Конституционным Судом на основании заявления физических лиц пока не принимались.

Примечательным явилось принятое постановление Конституционного Суда РА от 18 апреля 2006 г.¹ Суд решил, что *«статья 218 Гражданского кодекса РА в отношении регламентации правоотношений принудительного отчуждения собственности для нужд общества и государства не соответствует требованиям статей 3, 8 (часть 1), 31 (часть 3), 43 Конституции РА»*. На основании этого положения Национальное Собрание и Правительство РА были *«обязаны в самые сжатые сроки привести в соответствие с требованиями Конституции РА и постановления Конституционного Суда многочисленные правовые акты, связанные с проблемой предмета рассмотрения, и законом четко регламентировать правовой режим отчуждения собственности для нужд общества и государства, обусловленных исключительными, высшими общественными интересами, установить окончательный срок утраты силы правовых норм, признанных не соответствующими Конституции Республики Армения в настоящем постановлении, момент вступления в силу на основании закона подобного правового режима, но не позднее чем 1 октября 2006 года»*².

Актуальность проблемы защиты права собственности при его отчуждении для общественных и государственных нужд особенно обострилась за последние годы в связи с широкомасштабным строительством многоэтажных зданий для жилых и офисных помещений в столице Армении Ереване. При этом самое тяжелое положение сложилось в центре города, где, исходя из большого спроса, один за другим возводятся здания. С некоторым опозданием (указанное время в вышеупомянутом постановлении *«не позднее чем 1 октября 2006 года»*), а именно 27 ноября 2006 г., Национальным Собранием РА был принят закон «Об отчуждении имущества для общественных и государственных нужд» (далее – Закон). Закон вступил в силу 30 декабря 2006 г.

В Законе четко указывается, как определить высший общественный интерес. Согласно п. 1 ст. 4 Закона принципами для определения высшего общественного интереса являются следующие:

¹ См.: URL: <http://www.concourt.am/Voroshum/sdv-630-r.html>

² См.: Там же.

1) общественный интерес должен быть выше интереса собственника отчуждаемой собственности;

2) исходя из высшего общественного интереса отчуждение собственности не должно причинять необоснованный вред собственнику;

3) общественный интерес признается высшим по решению Правительства;

4) факт существования высшего общественного интереса может быть обжалован в судебном порядке.

В качестве приобретателя отчуждаемой собственности для общественных и государственных нужд могут выступить как государство и общины, так и организации (п. 1 ст. 6 Закона). В Законе предусмотрены порядок, форма и содержание решения Правительства, а также форма заявки о приобретении отчуждаемой для общественных нужд собственности.

Пункт 2 ст. 4 Закона достаточно широко определяет цели, которые может преследовать правительство, признавая интерес высшим общественным:

1) обеспечение защиты государства, а также безопасности государства и общества;

2) обеспечение выполнения обязанностей, предусмотренных международными договорами РА;

3) охрана исторических и культурных ценностей или монументов международного и республиканского значения, а также создание или охрана специально наблюдаемых природных участков;

4) обеспечение охраны окружающей среды;

5) обеспечение развития образования, здравоохранения, спорта, а также науки и культуры;

6) осуществление проектов республиканского, общинного или межобщинного значения в сфере развития инфраструктур, телекоммуникаций, транспорта, градостроительства, энергообеспечения, водоснабжения, канализации, отопления и пр.;

7) защита жизни, здоровья и собственности лиц;

8) предотвращение чрезвычайных ситуаций, уменьшение возможных последствий чрезвычайных ситуаций, устранение последствий чрезвычайных ситуаций.

Статья 11 Закона устанавливает порядок определения соразмерного возмещения при отчуждении собственности для общественных и государственных нужд. Однако здесь не хватает не-

обходимой четкости: в одном случае размер возмещенной суммы определяется согласно закону «Об осуществлении деятельности по проведению оценки недвижимого имущества», в другом – по рыночным ценам плюс 15 процентов от рыночной стоимости и, наконец, в третьем – с применением расчетных методов, признаваемых судом как «справедливые». Но ведь именно определению размера возмещения должно было быть уделено особое внимание, на основании которого собственник получал бы не только действительно соразмерное возмещение за «вынужденное» отчуждение своего имущества, но и по возможности свободу выбора по форме возмещения. Очевидно, что споры, возникающие при отчуждении собственности для общественных и государственных нужд между собственниками и полномочными органами государственной власти, основаны не столько на факте «вынужденного» отчуждения, сколько на размере возмещаемой компенсации. Ярким примером такого спора является дело, по которому было вынесено решение Апелляционного суда в феврале 2007 г. Между тем решение суда вступило в законную силу, т. к. в его рассмотрении в кассационном порядке было отказано на основании отсутствия обоснований, предусмотренных в ст. 231.2 ГПК РА. После этого гражданин А. намерен подать жалобу в Конституционный Суд, надеясь, что последний признает недействительным решение суда. Дело в том, что на основании решения правительства квартира гражданина А. жилой площадью около 30 кв. м, находящаяся в центре столицы, подлежала отчуждению для общественных и государственных нужд. Размер предлагаемой суммы возмещения – около 25 000 долларов США, по мнению А., явно несоразмерен с рыночной стоимостью квартиры в этом районе, которая в его случае занижена в 2–3 раза. На самом деле гражданин А. прав, потому что не только специалисту, но и человеку, далекому от нынешнего рынка недвижимости в стране, понятно, что предлагаемая сумма не только намного ниже стоимости квартиры, но и лишает гражданина возможности приобрести равнозначную жилую площадь даже в районе, удаленном от центра города. В приведенном случае размер возмещения не соответствует требованию Закона, так как оно противоречит принципу, утверждающему, что, исходя из высшего общественного интереса, отчуждение собственности не должно причинять необоснованный вред собственнику.

Таких примеров немало. На сегодняшний день многие граждане РА подали заявления в Европейский суд по правам человека и, несомненно, выиграют дела.

Не принижая политического и юридического значения закона «Об отчуждении имущества для общественных и государственных нужд», следует отметить, что сделаны первые шаги по урегулированию отношений между государством и собственником (физические и юридические лица, общины) в этой сфере, а также гарантированы методы судебной защиты собственника. Однако, как было указано выше, Закон нуждается в усовершенствовании многих важных аспектов, а именно в более четком определении способа расчета возмещаемой суммы и предоставлении возможностей выбора более приемлемых опций для собственника, вынужденно отчуждающего свою собственность (например, предоставление равнозначного жилья или же жилья в новостройке вместо денежной компенсации).

Итак, во-первых, в Закон РА «Об отчуждении имущества для общественных и государственных нужд» необходимо внести изменение, что приобретателем может являться только лишь государство. На сегодняшний день любое ЗАО, ООО, АО и т. д. может являться приобретателем собственности, отчуждаемой для общественных и государственных нужд. При этом, несмотря на гарантии, эти организации зачастую не могут закончить проект, вследствие чего страдают граждане. По нашему внутреннему убеждению и по объективным причинам, если отмеченным в Законе приобретателем будет само государство, которое, в свою очередь, может дать соответствующее задание какой-либо организации по осуществлению данного проекта, то избежать проблем будет намного легче, или они могут и вовсе не возникнуть.

На наш взгляд, понятие «приобретатель» надо вовсе изъять из Закона, чтобы не было третьего участника в данных отношениях, поскольку права собственника и лиц, имеющих иные имущественные права, не могут быть полностью защищены, если стороной договора отчуждения собственности не является государство.

Другая и, можно сказать, самая проблематичная сторона данного Закона – это институт воз-

мещения. Законом определено, что в основе возмещения должна лежать рыночная стоимость имущества. Но возмещение – это не просто рыночная цена имущества. Здесь нужно учитывать множество факторов, которые не учтены Законом. Кроме этого, несовершенен, по нашему мнению, механизм обжалования суммы возмещения. Так, лицо не может обжаловать предложенную ему сумму, т. к. эта возможность предоставляется ему лишь после того, как он не подписал договор с приобретателем имущества, которому, в соответствии с Законом, дано право подать в суд иск о принуждении лица к подписанию договора. И лишь тогда собственник может в судебном порядке поднять вопрос о несоразмерном возмещении.

Таким образом, по нашему мнению, институт возмещения должен быть доработан, к примеру, предоставлением равнозначного жилья или же, в случае постройки новых жилых зданий, просто в предоставлении жилья в новостройке вместо денежной компенсации, размер которой почти всегда является предметом разногласий. Кроме этого, необходимо дать возможность лицу самому осуществить оценку своего имущества. Оценка имущества должна быть осуществлена до того, как имущество будет признано отчужденным для нужд общества и государства, что даст возможность более четко представить круг лиц, которые имеют имущественные права, и т. д. Считаем также, что в Законе не совсем правильно определено понятие нужды государства и общества, что дает основание злоупотреблять этими понятиями. Пример данного явления – воздвигаемые в центре столицы Армении так называемые элитные дома, которые, по нашему личному убеждению и объективным причинам, никак не могут являться нуждой общества и государства.

Таким образом, в Закон необходимо внести следующие изменения:

- 1) четко определить понятие «общественная и государственная нужда»;
- 2) снять понятие «приобретатель»;
- 3) четко определить механизм возмещения;
- 4) оценку отчуждаемого имущества осуществлять до принятия соответствующего решения.