

По делу «Компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.» и компания «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд.» против Соединенного Королевства»

Европейский Суд по правам человека¹, заседая Большой Палатой в составе:

г-на Ж.-П. Коста, *Председателя Европейского Суда*,

г-на Х.Л. Розакиса,
сэра Николаса Братца,
г-на Б.М. Зупанчича,
г-на П. Лоренсена,
г-на Л. Лукаидеса,
г-на И. Кабрал Баррето,
г-на В. Буткевича,
г-жи М. Цаца-Николовска,

г-на А.Б. Бака,
г-на А. Ковлера,
г-на В. Загребельского,
г-жи А. Муларони,
г-жи А. Гюлумян,
г-жи Р. Йегер,
г-на Я. Шикута,
г-жи И. Зимеле, *судей*,
и г-на М. О'Бойла, *Секретаря Большой Палаты Суда*,

проведя 8 ноября 2006 г. и 20 июня 2007 г. совещания по делу за закрытыми дверями,

вынес 20 июня 2007 г. следующее постановление:

ПРОЦЕДУРА В ЕВРОПЕЙСКОМ СУДЕ

1. Дело было возбуждено по жалобе (№ 44302/02) против Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии (*далее* — Соединенное Королевство), поданной в Европейский Суд согласно статье 34 Конвенции о защите прав человека и основных свобод (*далее* — Конвенция) двумя зарегистрированными в Соединенном Королевстве компаниями с ограниченной ответственностью — «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.» [*J.A. Pye (Oxford) Ltd*] и «Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лэнд Лтд.» [*J.A. Pye (Oxford) Land Ltd*] (*далее* — компании-заявители) 17 декабря 2002 г.
2. Интересы компаний-заявителей представлял в Европейском Суде г-н П. Лоуи, адвокат, практикующий в составе адвокатской фирмы «Дарбис, солиситорс», г. Оксфорд.

От редакции. По делу компании-заявители оспаривали правомерность передачи прав на земельный участок, юридическими собственниками которого они являлись, лицам, которые получили этот участок в собственность на основании законодательства Соединенного Королевства о переходе прав на землю в силу приобретательной давности. Большая Палата Европейского Суда, проанализировав соответствующее законодательство Соединенного Королевства, десятью голосами «за» и семью голосами «против» вынесла постановление, что по делу не было допущено никакого нарушения права заявителей на беспрепятственное пользование своим имуществом, предусмотренного статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции.

¹ Далее — Европейский Суд или Суд (*примечание редакции*).

² В Соединенном Королевстве правовые нормы о приобретательной давности применяются не к бесхозным земельным участкам, а к земельным участкам, собственники которых по каким-либо причинам их не используют (*примечание редакции*).

ЕВРОПЕЙСКИЙ СУД ПО ПРАВАМ ЧЕЛОВЕКА

БОЛЬШАЯ ПАЛАТА

ДЕЛО «КОМПАНИЯ «ДЖЕЙ. ЭЙ. ПАЙ (ОКСФОРД) ЛТД.» И КОМПАНИЯ «ДЖЕЙ. ЭЙ. ПАЙ (ОКСФОРД) ЛЭНД ЛТД.» ПРОТИВ СОЕДИНЕННОГО КОРОЛЕВСТВА»

[CASE OF J.A. PYE (OXFORD) LTD AND J.A. PYE (OXFORD) LAND LTD V. THE UNITED KINGDOM]

(жалоба № 44302/02)

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Страсбург

30 августа 2007 г.

Настоящее постановление вступило в силу, но в его текст могут быть внесены редакционные изменения.

для дальнейшего рассмотрения по существу.

15 ноября 2005 г. Палата этой Секции Суда в составе г-на М. Пеллонпаа, сэра Николаса Братца, г-жи В. Стражницка, г-на Р. Марусте, г-на С. Павловского, г-на Л. Гарлицкого и г-на Х. Боррего Боррего, судей, а также г-на М. О'Бойла, Секретаря Секции Суда, вынесла постановление, в котором четырьмя голосами «за» и тремя голосами «против» констатировала факт нарушения требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции и единогласно пришла к выводу, что вопрос о применении в деле положений статьи 41 Конвенции не готов к раз-

Власти Соединенного Королевства (*далее* — государство-ответчик) были представлены в Суде Представителем Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии при Европейском Суде по правам человека, г-жой К. Джоунс, сотрудницей Министерства иностранных дел и по делам Содружества Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии, г. Лондон.

3. Компании-заявители утверждают, что законодательство Соединенного Королевства о переходе прав на землю в силу приобретательной давности² (*далее* — законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности), в связи с которым они утратили земельный участок, потенциально планировавшийся ими для использования, в пользу собственника соседнего участка земли, действовало в их деле в нарушение требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

4. Жалоба была передана в производство Четвертой Секции Европейского Суда (пункт 1 правила 52 Регламента Европейского Суда). Внутри этой Секции на основании пункта 1 правила 26 Регламента Европейского Суда была образована Палата для рассмотрения настоящего дела (пункт 1 статьи 27 Конвенции).

5. Решением от 8 июня 2004 г. Европейский Суд, проведя слушания по вопросу о приемлемости жалобы и по существу дела (пункт 3 правила 54 Регламента Европейского Суда), объявил жалобу приемлемой

решению. К этому постановлению было приложено совместное особое мнение г-на Р. Марусте, г-на Л. Гарлицкого и г-на Х. Боррего Боррего.

6. 2 февраля 2006 г. государство-ответчик в соответствии со статьей 43 Конвенции обратилось с ходатайством о передаче дела на рассмотрение Большой Палаты. 12 апреля 2006 г. коллегия судей Большой Палаты удовлетворила эту просьбу.
7. Состав Большой Палаты был определен в соответствии с положениями пунктов 2 и 3 статьи 27 Конвенции и правила 24 Регламента Европейского Суда. 19 января 2007 г. подошел к концу срок полномочий г-на Л. Вильдхабера на посту Председателя Европейского Суда. Г-н Ж.-П. Коста сменил его на этом посту и взял на себя председательство в Большой Палате при рассмотрении настоящего дела (пункт 2 правила 9 Регламента Европейского Суда).
8. С разрешения Председателя Большой Палаты — согласно пункту 2 статьи 44 Регламента Европейского Суда — комментарии по настоящему делу представили власти Ирландии.
9. Как компании-заявители, так и государство-ответчик представили свои замечания по существу дела. Публичное слушание дела состоялось во Дворце прав человека, г. Страсбург, 8 ноября 2006 г. (пункт 3 правила 59 Регламента Европейского Суда). В заседании Суда 8 ноября 2006 г. принимал участие г-н Э. Фриберг, Секретарь-Канцлер Европейского Суда. Впоследствии обязанности секретаря по настоящему делу исполнял г-н М. О'Бойл, заместитель Секретаря-Канцлера Европейского Суда.

В заседании Европейского суда приняли участие:

(а) от государства-ответчика:

г-жа К. Джоунс, Уполномоченный Соединенного Королевства Великобритании и Северной Ирландии при Европейском Суде по правам человека,

г-н Дж. Кроу, королевский адвокат, советник,
г-н Дж. Ходжес, сотрудник Департамента по конституционным вопросам,

г-н П. Хьюз, сотрудник Службы судов Ее Величества Департамента по конституционным вопросам, *консультанты*;

(б) от компаний-заявителей:

г-н Д. Паник, королевский адвокат, советник,

г-н П. Лоуи, *солиситор*,

г-жа В. Райт, *солиситор-стажер*,

г-н и г-жа Г. Пай, *заявители*.

Европейский Суд заслушал выступления Д. Паника и Дж. Кроу и их ответы на вопросы судей.

ФАКТЫ

I. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА

10. Вторая компания-заявитель является зарегистрированным собственником земельного участка сельскохозяйственного назначения площадью в 23 гектара, расположенного в графстве Беркшире. Первая компания-заявитель приобрела этот земельный участок в собственность в силу ряда сделок, заключенных в период с 1975 года по 1977 год, и владела им до апреля 1986 г., пока она не передала данный участок второй компании-заявителю с возможностью последующего выкупа. Владельцы земли, примыкающей к участку, о котором идет речь по делу, г-н и г-жа Грэхем (*далее* — Грэхемы), занимали

этот участок по договору об использовании земли для выпаса скота до 31 декабря 1983 г. 30 декабря 1983 г. эксперт-землемер, действуя от имени компаний-заявителей, написал Грэхемам письмо, отмечая, что срок действия этого договора подходит к концу, и требуя освободить земельный участок. В январе 1984 г. компании-заявители отклонили просьбу о заключении нового договора об использовании земли для выпаса скота на 1984 год, так как они планировали обратиться за разрешением провести землемерные работы для обустройства всего участка или его части и сочли, что, если Грэхемы продолжат использовать его для выпаса скота, это негативно отразится на перспективах выдачи такого разрешения.

11. Несмотря на требование освободить землю по истечении срока действия договора 1983 года, Грэхемы по-прежнему все это время занимали данный участок, продолжая использовать его для выпаса скота. Никаких требований освободить землю или внести плату за выпас скота не поступало, а если бы и поступило, то есть доказательств, что Грэхемы охотно внесли бы требуемую сумму.
12. В июне 1984 г. был заключен договор, согласно которому компании-заявители согласились продать Грэхемам под скос произрастающую на этом земельном участке траву за 1 тысячу 100 фунтов стерлингов. К 31 августа 1984 г. сенокос был завершен. В декабре 1984 г. Грэхемы заинтересовались у компаний-заявителей, могут ли они снова косить траву на участке или заключить новый договор об использовании земли для выпаса скота. Компании-заявители не ответили на это письмо, равно как и на последующие письма, отправленные в мае 1985 г. После этого Грэхемы не предпринимали попыток вступить с ними в контакт. С сентября 1984 г. и вплоть до 1999 года Грэхемы продолжали использовать весь земельный участок, являющийся предметом спора, для ведения сельского хозяйства без разрешения компаний-заявителей.
13. В 1997 году г-н Грэхем зарегистрировал в Службе регистрации земельных участков формальное возражение относительно прав компаний-заявителей на землю, о которой идет речь по делу, на основании того, что он получил права на эту землю в силу приобретательной давности.
14. 30 апреля 1998 г. компании-заявители обратились с иском в Высокий суд Соединенного Королевства, требуя аннулировать это формальное возражение. 20 января 1999 г. компании-заявители возбудили дальнейшее производство с требованием подтвердить их права на земельный участок, являющийся предметом спора.
15. Грэхемы оспорили требования компаний-заявителей на основании Закона «О сроках исковой давности» 1980 года [*the Limitation Act 1980*] (*далее* — Закон 1980 года), который предусматривал, что не допускается обращение в суд с целью истребовать какую-либо землю из владения другого лица, если последнее осуществляет фактическое владение ей в течение не менее двенадцати лет. Они также основывали свою позицию на положениях действовавшего в то время Закона «О регистрации земель» 1925 года [*the Land Registration Act 1925*], который предусматривал, что по истечении двенадцатилетнего срока владения земельным участком его зарегистрированный собственник считается владеющим землей на началах доверительной собственности в пользу лица, занявшего этот участок и фактически его использующего.
16. 4 февраля 2000 г. Высокий суд Соединенного Королевства вынес решение в пользу Грэхемов (Сборник решений Канцлерского отделения Высокого Суда Соединенного Королевства [*Ch*], 2000 год, стр. 676). Судья Нейбергер счел, что, поскольку Грэхемы фактически владели земельным участком, о котором идет речь по делу, с января

1984 г., а срок приобретательной давности начал течь с сентября 1984 г., компании-заявители утратили свое право на землю по Закону 1980 года, а Грэхемы получили право зарегистрироваться в качестве новых собственников земли. В конце своего 30-страничного решения судья Нейбергер отметил, что вывод, к которому он пришел, не отвечает требованиям справедливости и не может быть оправдан соображениями практического характера: аргументы, оправдывающие возможность приобретения прав на землю в силу приобретательной давности, а именно необходимость избежать неопределенности, имеют, по его мнению, слабое отношение к использованию земельного участка, поставленного на кадастровый учет, собственника которого легко можно установить на основании сведений земельного кадастра. Если собственник земельного участка, за которым в течение двенадцати лет оставались закрепленными все права на него, лишается своего имущества, это, на его взгляд, «нелогично и несоразмерно».

17. Компании-заявители обжаловали это решение, и 6 февраля 2001 г. Апелляционный суд Соединенного Королевства отменил решение Высокого суда Соединенного Королевства на основании того, что у Грэхемов не было требующегося в таких случаях намерения владеть землей и, следовательно, компании-заявители не утратили прав на нее по смыслу Закона 1980 года (Сборник решений Отделения по гражданским делам Апелляционного суда Соединенного Королевства, 2001 год [EWCA Civ], стр. 117; Сборник решений Канцлерского отделения Высокого Суда Соединенного Королевства [Ch], 2001 год, стр. 804). Несмотря на то, что этого вывода было достаточно для вынесения решения по жалобе, двое судей Апелляционного суда Соединенного Королевства задались вопросом, могла ли утрата компаниями-заявителями прав на землю являться еще и нарушением требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, которая была инкорпорирована в английское право Законом «О правах человека» 1998 года [Human Rights Act 1998].
18. Лорд-судья Маммери, вынося решение Апелляционного суда Соединенного Королевства, постановил, что статья 1 Протокола № 1 к Конвенции не противоречит соответствующим положениям Закона «О сроках исковой давности» 1980 года, которые никого не лишают имущества и не вмешиваются в осуществление права беспрепятственно им пользоваться, а лишь лишают собственника имущества возможности обращаться в суд с целью истребовать его из чужого владения, если он не предъявлял соответствующих требований в течение двенадцати и более лет после того, как его лишило права владения этим имуществом другое лицо. Утрата компаниями-заявителями прав на землю, по его мнению, не являлась ни лишением имущества, ни мерой по его конфискации, влекущей за собой выплату компенсации, а представляла собой не более чем логическое и прагматическое следствие утраты права обращаться в суд по истечении срока исковой давности. Дополнительно лорд-судья Маммери пришел к выводу, что всякое лишение имущества оправдано интересами общества, а условия, предусмотренные в Законе 1980 года, разумно требуются для того, чтобы не допустить несправедливости при рассмотрении исков, поданных с нарушением установленных сроков, и устранить сомнения в том, кому принадлежит тот или иной земельный участок; эти условия не являются несоразмерными, а двенадцатилетний срок исковой давности разумен и не налагает на собственника земли чрезмерного бремени.

19. Лорд-судья Кин исходил из того, что сроки исковой давности в принципе не противоречат Конвенции и что Конвенция, безусловно, допускает процедуру, посредством которой лицо с течением времени лишается возможности добиваться реализации своих прав в судебном порядке. По его мнению, эта позиция не теряет своей актуальности даже несмотря на то, что сроки исковой давности ограничивают право на доступ к правосудию, а в некоторых обстоятельствах их следствием может стать лишение лица права собственности как на движимое, так и на недвижимое имущество или причинение убытков: таким образом, между Законом 1980 года и статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции нет никаких неустраимых противоречий.

20. Грэхемы обжаловали указанное решение в Палату лордов Парламента Соединенного Королевства¹ (далее — Палата лордов). 4 июля 2002 г. Палата лордов удовлетворила их жалобу, восстановив в силе решение Высокого суда Соединенного Королевства (Сборник решений Палаты лордов [UKHL], 2002 год, том 30; Всеанглийский сборник судебных решений [All England Reports], 2002 год, том 3, стр. 865). Лорд Браун-Вилкинсон, с позицией которого согласились лорд Маккей Клашфернский и лорд Хаттон, пришел к выводу, что Грэхемы действительно «владели» землей в обычном смысле этого слова и, следовательно, компании-заявители были «лишены права владения» ей по смыслу Закона 1980 года. Нет никакого противоречия между готовностью самовольного поселенца по первому требованию заплатить за пользование землей ее зарегистрированному собственнику и тем, что он в это время является владельцем этой земли. В заключение лорд Браун-Вилкинсон сделал следующий вывод:

«Несмотря на то, что компания “Пай” в декабре 1983 года уведомила их о необходимости освободить земельный участок, несмотря на ее категорический отказ заключить с ними новый договор об использовании земли для выпаса скота на 1984 год и несмотря на то, что она полностью проигнорировала их последующие обращения с просьбой заключить этот договор, после 31 декабря 1983 г. Грэхемы занимали земельный участок, являющийся предметом спора, используя его в тех целях, которые они считали подходящими. Некоторые из этих целей (выпас скота) являлись бы объектом договора об использовании земли для выпаса скота, если бы он был заключен. Однако остальные цели всего лишь подтверждают слова Майкла Грэхема об их намерении использовать данный земельный участок по своему усмотрению. Этот подход был принят с самого начала. По моему мнению, когда Грэхемы продолжили фактически владеть целиком огороженным земельным участком по истечении срока действия договора о продаже травы под скос, они тем самым явно выразили свое намерение утвердить свои права на землю вопреки притязаниям компании “Пай”.

<...> При рассмотрении дела в Палате лордов стороны признали, что Закон 1998 года [инкорпорирующий Европейскую конвенцию о правах человека] не имеет обратной силы. Однако компания “Пай” заявила, что, даже исходя из предусмотренных общим правом принципов толкования правовых норм, которые использовались до вступления в силу Закона 1998 года, суд должен стараться применять право таким образом, чтобы оно не противоречило Конвенции. Тот или иной старый принцип толкования правовых норм применялся лишь в том случае, когда формулировки какого-либо закона оказывались двусмысленными. Палате лордов не было продемонстрировано наличие такой двусмысленности в Законе 1980 года».

¹ В дополнение к своим законодательным функциям Палата лордов выступает в качестве высшей судебной инстанции страны. Она имеет юрисдикцию высшего апелляционного суда, а по некоторым делам — суда первой инстанции. Палата лордов рассматривает апелляционные жалобы на решения судов по гражданским делам на территории всей страны, а на решения судов Англии, Уэльса и Северной Ирландии — по уголовным делам (примечание редакции).

21. Лорд Бингхэм Корнхильский согласился с лордом Браун-Вилкинсоном и в своем решении отметил следующее:

«Грэхемы всё это время действовали честно. Они добились получения права использовать земельный участок для выпаса скота или скосить на нем траву с лета 1984 года и были вполне готовы внести плату за пользование им. Когда компания “Пай” оставила их обращения без ответа, они сделали то, что сделал бы на их месте любой другой фермер, — они продолжили пользоваться упомянутым земельным участком. Они не допустили никакой ошибки, но результатом бездействия компании “Пай” стало то, что Грэхемы без всяких ограничений бесплатно пользовались землей в течение двенадцати лет. Мало того, потом они были вознаграждены еще и тем, что получили права на этот достаточно большой участок ценной земли вообще без всякого обязательства каким-либо образом компенсировать ее бывшему собственнику причиненный ущерб. Когда речь идет о земельных участках, не состоящих на кадастровом учете, и о том времени, когда постройка земли на кадастровый учет еще не стала нормой, подобный результат мог, без сомнения, быть оправдан стремлением избежать длительной неопределенности относительно того, кому принадлежит тот или иной земельный участок. Однако в случае, когда земельный участок поставлен на кадастровый учет, сложно найти какое-то оправдание норме права, которая неизбежно приводит к столь явно несправедливому результату, и еще сложнее понять, почему от лица, получившего права на землю, нельзя требовать выплаты компенсации по меньшей мере тому, кто ее утратил. Обнадеживает, что Закон “О регистрации земель” 2002 года учитывает опасность того, что зарегистрированный собственник земельного участка по небрежности лишится своих прав на землю. Однако основные положения этого закона еще не вступили в силу, хотя даже если бы они и действовали, они не могли бы ничем помочь компании “Пай”, которая утратила права на землю до принятия закона, о котором идет речь по делу. Хотя я и убежден в том, что жалобу следует удовлетворить по основаниям, указанным моим благородным и ученым другом, я (как и судья [Нейбергер] <...>) прихожу к этому выводу “без энтузиазма”» (дело «Компания “Джей. Эй. Пай (Оксфорд) Лтд.” и другой истец против Грэхема и другого ответчика» [*JA Pye (Oxford) Ltd and another v. Graham and another*], Всеанглийский сборник судебных решений [*All England Reports*], 2000 год, том 3, стр. 867).

22. Как было отмечено выше, Палата лордов не задавалась вопросом о том, приводит ли этот результат к нарушению прав компаний-заявителей, гарантированных статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции. Тем не менее в своем решении лорд Хоуп Крэйгхедский, также согласившийся с лордом Браун-Вилкинсоном относительно оснований отклонения жалобы, заметил, что вопрос о том, соблюдены ли в деле положения Конвенции,

«<...> нелегкий, так как можно было бы ожидать, что право — в условиях, когда законодательство не предусматривает выплаты компенсации, — встанет на сторону зарегистрированного собственника земли и защитит его от действий лиц, которые не могут указать на запись в земельном кадастре о своих правах на эту же землю. К счастью, <...> сейчас Приложением 6 к Закону 2002 года введен в действие намного более строгий законодательный режим. Теперь самовольным поселенцам, владеющим земельным участком, поставленным на кадастровый учет, будет намного сложнее получить права на него вопреки желанию зарегистрированного собственника. Несправедливость старого правового механизма, которую продемонстрировало это дело, заключается не в отсутствии

компенсации, хотя это и важно, а в недостаточности гарантий на случай недосмотра или небрежности со стороны зарегистрированного собственника».

23. Стороны расходятся в оценке стоимости земельного участка, о котором идет речь по делу. Компании-заявители считают, что понесенный ими материальный ущерб превышает 10 миллионов фунтов стерлингов. По мнению государства-ответчика, в 1996 году (на момент истечения двенадцатилетнего срока исковой давности) стоимость данного земельного участка составляла 785 тысяч фунтов стерлингов, а в июле 2002 года (на момент вынесения решения Палаты лордов) — 2 миллиона 500 тысяч фунтов стерлингов.

II. СООТВЕТСТВУЮЩЕЕ НАЦИОНАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПРАКТИКА ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ

24. На момент возникновения спора статья 15 Закона «О сроках исковой давности» 1980 года, который консолидировал более раннее законодательство в этой области, предусматривала следующее:

«(1) Никто не вправе обращаться в суд с целью истребовать какую-либо землю из чужого владения по истечении двенадцати лет с того момента, как право обращаться в суд было приобретено им, или, если первоначально это право было приобретено каким-либо другим лицом, через которого он подает иск, этим лицом <...>».

(6) Часть I Приложения 1 к настоящему Закону содержит правила, позволяющие установить момент приобретения прав обращаться в суд с целью истребования земли из чужого владения в случаях, которые там упомянуты».

25. Абзац 1 Приложения 1 предусматривал следующее:

«В случаях, когда лицо, обращающееся в суд с целью истребовать землю из чужого владения, или другое лицо, через которого он подает иск, владеет землей и, обладая правами на эту землю, лишается прав владения ей на время или навсегда, право обращаться в суд считается приобретенным с момента утраты им прав владения землей».

26. Таким образом, одни и те же положения о сроках исковой давности применяются к земельным участкам независимо от того, поставлены они на кадастровый учет или нет. В том, что касается земельных участков, не состоящих на кадастровом учете, статья 17 Закона 1980 года предусматривает, что по истечении срока исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения зарегистрированный собственник земли теряет свои права на нее. Если же речь идет о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, то часть 1 статьи 75 Закона «О регистрации земель» 1925 года устанавливает, что по истечении срока исковой давности зарегистрированный собственник земельного участка не утрачивает своих прав на него, но считается владеющим землей на началах доверительной собственности в пользу лица, занявшего этот участок и фактически его использующего.

27. В Сборнике законов Англии под редакцией лорда Хэлсбери [*Halsbury's Laws of England*] (четвертое издание, повторно выпущенное в свет в 1998 году) закон, о котором идет речь по делу, излагается следующим образом:

«258. В случае, когда землей владеет не ее собственник, а другое лицо, причем владеет достаточно давно, чтобы лишить собственника земли права вновь вступить во владение ей или истребовать ее из чужого владения в судебном

порядке, собственник земли утрачивает свои права на нее, а фактический владелец приобретает права на землю, которые никто не вправе у него оспаривать, в том числе и бывший собственник.

Закон «О сроках исковой давности» 1980 года действует не в интересах настоящего собственника земли, лишая его возможности обращаться в суд и прав на землю, и не влечет за собой передачу имущества третьему лицу; переход прав на землю зависит от принципа, согласно которому владение землей дает права на нее, а также от прекращения прав бывшего собственника земли, и подлежит любым обременениям [и т.д. <...>], которые не прекращаются вместе с правами на землю».

28. Комитет по правовой реформе рассмотрел Закон «О сроках исковой давности» в своем докладе за 1977 год (правительственный документ *Cmnd 6923*). Комитет негативно отозвался о сложившейся судебной практике, согласно которой суды молчаливо допускали переход прав на земельные участки к их фактическим владельцам. По мнению Комитета, вследствие этого прекращалось течение срока исковой давности, никак не отвечавшего интересам собственника земли. Комитет не предложил никаких изменений существующих сроков исковой давности и согласился с тем, что истечение срока исковой давности должно влечь за собой утрату истцом прав на землю.

29. В 1988 году Комиссия по праву [*Law Commission*] в своем консультационном документе «О сроках исковой давности» [*Consultation Paper on Limitation of Actions*] (правительственный документ *Law Com 151*) указала на множество общеполитических целей одноименного закона. В консультационном документе отмечалось, что у ответчиков есть законный интерес в том, чтобы иски поступали на рассмотрение суда достаточно оперативно, учитывая, что доказательства могут и не быть доступны до бесконечности и что у ответчика должна быть возможность ссылаться на свою предполагаемую привилегию пользоваться правом, которое никто не оспаривает. У государства, как у гаранта правовой определенности, также есть интерес в обеспечении подачи исков и принятия по ним решений в разумный срок для того, чтобы соблюсти требования справедливого судебного разбирательства. Наконец, Комиссия по праву сочла, что сроки исковой давности оказывают благотворное влияние на истцов, побуждая их обращаться в суд достаточно оперативно.

30. В 1998 году в отдельном консультационном документе «О регистрации земель» [*Consultative Document on land registration*], подготовленном совместно со Службой регистрации земельных участков (правительственный документ *Law Com 254*), Комиссия по праву отметила, что первоначально намерением системы регистрации земель являлось применение принципов, относящихся к земельным участкам, не состоящих на кадастровом учете, к участкам, собственник которых зарегистрирован, однако в некоторых сферах это не всегда работает. Один из приводившихся примеров касался ситуации с правами самовольных поселенцев (часть 1 статьи 75 Закона «О регистрации земель» 1925 года). В консультационном документе указывались и комментировались четыре особенно убедительных довода, которые часто приводятся в пользу законодательства о приобретательной давности, а именно: (i) оно является частью законодательства о сроках исковой давности. В консультационном документе отмечалось по этому поводу следующее:

« <...> поскольку нормы о приобретательной давности являются частью законодательства о сроках исковой дав-

ности, их, конечно, принято объяснять, по крайней мере частично, принципами законов о сроках исковой давности вообще, а именно стремлением защитить ответчиков от исков, поданных с нарушением установленных сроков, и побудить истцов активно пользоваться своими правами на землю. Однако переход прав на землю в силу приобретательной давности не просто препятствует обращаться в суд. У него есть и позитивная сторона: «самовольный поселенец в конце концов приобретает права на землю благодаря тому, что он владел этой землей, и в силу косвенного действия Закона 'О сроках исковой давности' <...> ». Это может оправдываться лишь обстоятельствами, существующими помимо тех факторов, которые объясняют законодательство о сроках исковой давности. В этом контексте необходимо отметить, что собственник земельного участка может столкнуться с невозможностью обратиться в суд даже тогда, когда ему совершенно не в чем себя упрекнуть. Как пояснялось выше, для перехода прав на землю в силу приобретательной давности вовсе не обязательно, чтобы его можно было легко установить. Как бы то ни было, это конкретное оправдание значительно более убедительно в отношении земельных участков, не состоящих на кадастровом учете, чем в отношении земельных участков, собственник которых зарегистрирован. Права на земельные участки, не состоящие на кадастровом учете, в конечном счете зависят от того, кто ими владеет. Следовательно, собственнику земли требуется не терять бдительности, чтобы охранять свое владение и активно пользоваться своими правами на землю, <...> когда земельный участок поставлен на кадастровый учет, <...> права на землю основываются прежде всего не на том, кто ей владеет, а на том, на чье имя она зарегистрирована. Постановка земли на кадастровый учет дает права на нее, так как регистрация лица в качестве собственника земельного участка сама по себе наделяет его соответствующей земельной собственностью» <...>.

(ii) Когда фактический владелец земли и ее собственник не совпадают в одном лице, она может потерять всякую рыночную стоимость. Если зарегистрированный собственник исчез и найти его невозможно, а во владение принадлежащим ему земельным участком вступает самовольный поселенец, принцип приобретательной давности, «по крайней мере, гарантирует, что в таких случаях земля не выпадет из рыночного оборота и не останется бесплодной». В случае, когда имеют место сделки с землей, не отраженные в земельном кадастре, например, когда фермер меняется землей с соседом в силу «джентльменского соглашения», но не регистрирует этот обмен, «переход прав на землю в силу приобретательной давности выполняет полезную функцию». (iii) В случае ошибки добросовестно заблуждающийся самовольный поселенец может получить компенсацию понесенных им расходов. В таких обстоятельствах приобретение им прав на землю в силу приобретательной давности может быть оправдано перенесенными им трудностями, и здесь можно провести аналогию с принципом потери права обращаться в суд за защитой имущественных прав в связи с истечением установленного срока. (iv) Переход прав на землю в силу приобретательной давности облегчает и удешевляет выяснение того, кто является собственником того или иного земельного участка. Комиссия по праву сочла этот последний довод очень убедительным в отношении земельных участков, не состоящих на кадастровом учете, однако пришла к выводу, что он неприменим к земельным участкам, собственник которых зарегистрирован, так как права на них зависят не от того, кто ими владеет, а от того, что записано в земельном кадастре.

31. Комиссия по праву предварительно предложила внести изменения в механизм перехода прав на землю в силу приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, с тем чтобы учесть принципы регистрации прав на землю и допустить переход этих прав к другому лицу лишь в очень редких, исключительных случаях.
32. За консультационными документами последовали два доклада — доклад «О сроках исковой давности» [*Report on Limitation of Actions*] (правительственный документ *Law Com 270*) и доклад «О земельных участках, поставленных на кадастровый учет» [*Report on registered land*] (правительственный документ *Law Com 271*). Они были опубликованы в июле 2001 года.
33. В своем докладе «О сроках исковой давности» Комиссия по праву рекомендовала, чтобы общий срок исковой давности по делам, вытекающим из земельных правоотношений, составлял десять лет. Она уточнила, что в случае, если бы содержащиеся в документе *Law Com 254* предложения о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, были приняты, то эта рекомендация относилась бы лишь к неимущественным интересам в земельных участках, не состоящих на кадастровом учете (а также к не подлежащим регистрации неимущественным интересам в земельных участках, поставленных на кадастровый учет¹).
34. Вследствие различных критических высказываний, содержащихся, в частности, в заявлениях многих судей по настоящему делу и в докладе «О земельных участках, поставленных на кадастровый учет» (правительственный документ *Law Com 271*), Закон «О регистрации земель» 2002 года внес в законодательство множество изменений, касающихся земельных участков, поставленных на кадастровый учет. Данный закон предусматривал, что фактическое владение земельным участком лицом, не имеющим прав на него, сколько бы оно ни продолжалось, само по себе не прекращает прав собственника на зарегистрированное недвижимое имущество. Самовольный поселенец может подать заявку на регистрацию в качестве собственника земельного участка спустя десять лет, и заявка удовлетворяется лишь тогда, когда на нее не поступает никаких возражений. В противном случае она отклоняется. Если заявка была отклонена, но не было принято никаких мер к тому, чтобы изгнать самовольного поселенца или урегулировать ситуацию каким-либо иным образом, он вправе повторно подать заявку на регистрацию в качестве собственника земельного участка, и в этом случае она удовлетворяется независимо от того, поступали на нее возражения или нет. Закон 2002 года вступил в силу 13 октября 2002 г.
35. 23 марта 2005 г. помощник судьи Канцлерского отделения Высокого суда Соединенного Королевства Штраусс вынес решение по делу «Компания “Бьюлэйн Пропертиз Лтд.” против Палмера» [*Beaulane Properties Ltd v. Palmer*] (Сборник судебных решений «Таймс» [*Times Law Reports*], 13 апреля 2005 г.) Дело касалось лицензиата, который владел земельным участком, поставленным на кадастровый учет, в течение более двенадцати лет после того, как истек срок действия лицензии. На основании решения Палаты лордов по настоящему делу судья пришел к выводу, что, согласно английскому праву по состоянию на момент вступления в силу Закона «О правах человека» 1998 года, зарегистрированный собственник земли утрачивает все права на нее. Тем не менее, рассматривая обстоятельства дела с точки зрения Конвенции, он

решил, что законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, не отвечает никаким действительным общим интересам или интересам общества и что негативные последствия, с которыми столкнулся собственник земли, были несоизмеримыми. Судья вновь истолковал соответствующее законодательство, на этот раз в соответствии со статьей Закона «О правах человека», и пришел к выводу, что требование бывшего лицензиата о приобретении земельного участка, являвшегося предметом спора, необоснованно.

ВОПРОСЫ ПРАВА

1. ПО ВОПРОСУ О ПРЕДПОЛАГАЕМОМ НАРУШЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ СТАТЬИ 1 ПРОТОКОЛА № 1 К КОНВЕНЦИИ

36. Компании-заявители утверждают, что утрата ими прав на землю в связи с истечением двенадцатилетнего срока исковой давности нарушила справедливое равновесие, соблюдать которое требует статья 1 Протокола № 1 к Конвенции, и представляло собой несоразмерное вмешательство государства в осуществление их имущественных прав, нарушающее эту статью. Статья 1 Протокола № 1 к Конвенции предусматривает следующее:

«Каждое физическое или юридическое лицо имеет право беспрепятственно пользоваться своим имуществом. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Предыдущие положения ни в коей мере не ущемляют права государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов».

А. Постановление Палаты Европейского Суда

37. Палата Европейского Суда решила, что, поскольку действие Закона «О регистрации земель» 1925 года (*далее* — Закон 1925 года) и Закона «О сроках исковой давности» 1980 года (*далее* — Закон 1980 года) привело к утрате компаниями-заявителями прав на земельный участок, статья 1 Протокола № 1 к Конвенции применима к настоящему делу. Так, нельзя сказать, что ранее действовавшие нормы о приобретательной давности оказывали влияние на имущественные права компаний-заявителей на момент их приобретения, так чтобы статья 1 Протокола № 1 к Конвенции перестала бы применяться, когда нормы, о которых идет речь, вступили в силу, а права на землю оказались утраченными после того, как в течение двенадцати лет этой землей фактически владело другое лицо. Далее, один лишь тот факт, что вопросы, имеющие отношение к срокам исковой давности, обычно рассматриваются в контексте положений статьи 6 Конвенции, не мешает Европейскому Суду рассмотреть дело в контексте статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Палата пришла к выводу, что статья 1 Протокола № 1 к Конвенции применима в деле и что действие соответствующих положений Закона 1925 года и Закона 1980 года повлекло за собой вмешательство государства в осуществление компаниями-заявителями их прав, предусмотренных данной статьей.

¹ Будущие неимущественные интересы, такие, как право на возвращение сдаваемого внаем имущества, в отношении которых срок исковой давности начал течь лишь тогда, когда они были получены.

38. Обратившись к постановлению Европейского Суда от 21 февраля 1986 г. по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства» [*James and Others v. the United Kingdom*] (серия «А», № 98), Палата решила, что законодательство Соединенного Королевства, являющееся предметом спора, лишило компаний-заявителей их имущества и что дело должно рассматриваться в контексте второго предложения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Палата Суда допустила, что законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, не состоящим на кадастровом учете, отвечает двум важным интересам общества — предупреждению неопределенности и несправедливости, к которым приводит подача исков с нарушением установленных сроков, а также обеспечению того, чтобы фактическое владение землей, которое никто не оспаривает, совпадало с юридическими правами на эту землю. В то же время Палата Суда сочла, что важность этих целей менее очевидна в случае, когда речь идет о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, а собственника земли можно легко установить на основании сведений земельного кадастра. Однако Палата Суда заметила, что, несмотря на значительные изменения, внесенные Законом 2002 года в законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, само это законодательство отменено не было, и отклонила довод компаний-заявителей, что по отношению к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, он уже не отвечает никаким интересам общества. Кроме того, государство-ответчик ссылалось на зарубежное законодательство и на практику его применения.

39. В вопросе о соразмерности правовых норм, о которых идет речь, Палата Суда согласилась с тем, что двенадцатилетний срок исковой давности является относительно длительным; с тем, что законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности устоялось и не менялось все то время, пока компании-заявители были собственниками земли, а также с тем, что, если бы компании-заявители приняли хотя бы минимальные меры, они не утратили бы своих прав на землю. Палата Суда отметила, что суды Соединенного Королевства и Комиссия по праву критически оценили состояние законодательства страны в этой области, и затем отметила, что компании-заявители понесли особенно серьезный ущерб, так как они не только были лишены своего имущества, но и не получили за это никакой компенсации. Отсутствие компенсации необходимо рассматривать в свете того, что действовавшее в то время в Соединенном Королевстве законодательство не предусматривало никакой процессуальной защиты прав на землю. В этом отношении Палата Суда сочла важным тот факт, что после возникновения спора в законодательство Соединенного Королевства были внесены изменения, предусматривающие уведомление зарегистрированного собственника земли до перехода прав на нее, предоставляя ему тем самым возможность приостановить течение срока исковой давности. Палата Суда сочла внесенные в законодательство изменения знаком того, что Парламент Соединенного Королевства признал недостатки в процессуально-правовом статусе зарегистрированных собственников земли до принятия Закона «О регистрации земель» 2002 года (далее — Закон 2002 года). В заключение Палата Суда отметила, что справедливое равновесие между интересами общества и правом компаний-заявителей беспре-

пятственно пользоваться своим имуществом соблюдено не было, и это привело к нарушению требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

В. Доводы сторон, изложенные в их представлениях в Европейский Суд

1. Доводы, представленные Европейскому Суду компаниями-заявителями

40. Компании-заявители согласны с постановлением Палаты Европейского Суда. По их мнению, утрата ими прав на земельный участок, который впоследствии был признан находящимся в их доверительной собственности в пользу лиц, занявших этот участок и фактически его использующих, нарушает принцип справедливого равновесия и, следовательно, статью 1 Протокола № 1 к Конвенции по трем связанным между собой причинам. Во-первых, компании-заявители не усматривают в деле никаких обстоятельств, оправдывающих утрату ими, собственниками земли, прав на земельный участок, поставленный на кадастровый учет. Во-вторых, они не видят в деле никаких обстоятельств, оправдывающих лишение их земельного участка без выплаты им какой-либо компенсации. Такой результат не соразмерен никакой правомерной цели, так как он налагает на компании-заявителей чрезмерное бремя и предполагает неожиданное обогащение самовольных поселенцев. В деле отсутствуют чрезвычайные обстоятельства, которые оправдывали бы лишение их имущества без выплаты компенсации. В-третьих, в деле нет никаких обстоятельств, оправдывающих лишение компаний-заявителей земли при отсутствии процессуальной защиты, предусматривающей, что лицо, которое в течение долгого времени владело земельным участком, приобретает права на него лишь в том случае, если оно предварительно заявит претензию на этот участок, на которую у формального собственника будет возможность ответить.

41. Компании-заявители обращают внимание на многочисленные критические высказывания о действовавшем в то время в Соединенном Королевстве законодательстве о приобретательной давности, содержащиеся в заявлениях судьи, рассматривавшего их дело по первой инстанции, и двух членов Палаты лордов, а также в рекомендациях Комиссии по праву и Службы регистрации земельных участков, на внесение Парламентом Соединенного Королевства поправок в соответствующее законодательство и на критические высказывания судьи Высокого суда Соединенного Королевства по делу «Компания “Болейн Пропертиз” против Палмера» (см. выше, пункт 35 настоящего постановления). Они не усматривают в деле никаких обстоятельств, оправдывающих переход в конце срока исковой давности земельного участка, поставленного на кадастровый учет, к другому лицу без выплаты компенсации прежнему собственнику и без надлежащей процессуальной защиты интересов последнего.

42. Компании-заявители представили краткое изложение законодательства о приобретательной давности или аналогичных правовых институтов в зарубежных странах. Оно показывает, что права на землю в большинстве упомянутых в нем стран переходят в силу приобретательной давности значительно позднее, чем через двенадцать лет, и что в большинстве стран, в которых допускается переход прав на землю в силу приобретательной давности, он возможен лишь в том случае, если самовольный поселенец действует добросовестно, то есть тогда, когда он искренне убежден в приобретении реальных прав на землю, например после перехода юридически неполноценных прав на нее.

2. Доводы, представленные Европейскому Суду государством-ответчиком

43. Государство-ответчик не согласно с постановлением Палаты Европейского Суда. Оно считает, прежде всего, что дело должно рассматриваться в контексте не статьи 6 Конвенции, а статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. В отличие от предыдущих дел, в настоящем деле государство-ответчик не изымало имущества в свое пользование и не принимало законов о недобровольном переходе права частной собственности от одного субъекта к другому для достижения каких-либо социальных или политических целей. Единственное вмешательство, имеющее отношение к земельному участку компаний-заявителей, произошло в результате действий частных лиц — самовольных поселенцев, которые в 1983—1984 гг. приобрели права на землю в силу приобретательной давности. Исход разбирательства дела был предопределен бездействием самих компаний-заявителей. Государство-ответчик утверждает, что применение к обстоятельствам настоящего дела практики конвенционных органов относительно необходимости, в принципе, выплатить компенсацию за лишение имущества подтверждает логичность рассмотрения дела в контексте положений статьи 6 Конвенции: целью срока исковой давности является лишение истца по истечении соответствующего срока всякой возможности добиваться реализации своих прав в судебном порядке. Эта цель стала бы недостижимой, если бы норма о сроках исковой давности не противоречила Конвенции лишь в том случае, когда по решению суда истцу должно было бы выплатить компенсацию то самое лицо, к которому он уже был не вправе предъявить какие-либо претензии в судебном порядке.
44. С точки зрения государства-ответчика, ссылка Палаты Европейского Суда на необходимость предусматривать процессуальные гарантии также является ошибкой. Когда норма о сроках исковой давности была применена в споре между частными лицами, затрагивающем частные интересы, не было никаких «несущих ответственность государственных органов», к которым истец мог бы предъявить разумные претензии, «оспаривая меры, являющиеся вмешательством государства в осуществление его прав» (см. постановление Европейского Суда по делу «Йокела против Финляндии» [*Jokela v. Finland*], жалоба № 28856/95, § 45, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2002-IV), так как отсутствовали органы власти, собирающиеся изъять его имущество в пользу государства.
45. Государство-ответчик считает, что статья 1 Протокола № 1 к Конвенции не затронута в настоящем деле, так как компании-заявители приобрели земельный участок, являющийся предметом спора, зная об опасности лишиться его согласно положениям Закона 1925 года и Закона 1980 года. Эту опасность необходимо рассматривать как обременение их имущества. Государство-ответчик обращает внимание на то, что вторая компания-заявитель приобрела земельный участок у первой компании-заявителя в апреле 1986 года. К тому времени Грэхемы фактически владели этим участком уже около полутора лет. Следовательно, вторая компания-заявитель приобрела его, зная о существующей опасности перехода прав на землю к Грэхемам.
46. Государство-ответчик предполагает: Палата Европейского Суда не рассмотрела его довода, что настоящее дело не затрагивает обязательств государства по статье 1 Протокола № 1 к Конвенции. Нет никаких оснований налагать на государство-ответчика позитивное обязатель-

ство по защите компаний-заявителей от последствий их собственной невнимательности.

47. К тем двум целям законодательства Соединенного Королевства о приобретательной давности, которые Палата Европейского Суда сочла правомерными, государство-ответчик добавляет еще одну. Земля является ограниченным природным ресурсом, и интересы общества требуют ее использовать, содержать и окультуривать. Установление фиксированного срока, в течение которого собственник земли может истребовать ее из чужого владения, побуждает его использовать эту землю.
48. По вопросу о соразмерности вмешательства государство-ответчик придерживается мнения, что Палата Европейского Суда сделала ошибку, приняв в расчет отсутствие компенсации и вопросы процессуальной защиты, и что она уделила недостаточно внимания многим факторам, свидетельствующим о соразмерности любого вмешательства, таким, как длительность срока приобретательной давности; полная свобода компаний-заявителей в любой момент в течение этих двенадцати лет обратиться в суд с требованием о восстановлении своих прав на землю; доступность средств судебной защиты, позволяющих определить, запрещено ли законом обращение в суд; а также проявленная компаниями-заявителями неосмотрительность.
49. Относительно зарубежного законодательства о приобретательной давности государство-ответчик ссылается на изыскания, содержащиеся в консультационном документе Комиссии по праву 1998 года, а также на результаты дальнейших исследований, проведенных по его инициативе. Они указывают на значительные различия в структуре различных правовых систем, особенно между англо-саксонским и континентальным правом, а также на различную продолжительность сроков исковой давности в разных странах. Государство-ответчик приходит к выводу, что не существует единой общеевропейской «нормы»: длительность сроков исковой давности существенно различается, в некоторых странах не учитывается добросовестность действий фактического владельца земельного участка, а иногда принимаются во внимание иные факторы, такие, как его место жительства.

3. Доводы, представленные Европейскому Суду третьей стороной

50. Власти Ирландии дали описание действующего в их стране законодательства о переходе прав на землю в силу приобретательной давности. Они усматривают пять сфер интересов общества, на службу которым поставлен данный правовой институт: упорядочивание прав на землю, то есть желательность установления собственника земли в случаях, когда она независимо от факта постановки на кадастровый учет остается заброшенной, и ее занимает другое лицо; урегулирование случаев, когда не удается управлять наследственным недвижимым имуществом, оставленным без завещания; для проведения политики использования земли с целью ускорить экономическое развитие; для выяснения того, кому принадлежит земельный участок, не состоящий на кадастровом учете, а также для рассмотрения споров о границах земельных участков.
51. Власти Ирландии заявляют, что обладание землей на основе права собственности влечет за собой не только права, но и обязанности, и вполне разумной является обязанность предпринять какие-то действия для того, чтобы сохранить за собой права на землю. На ход рассуждений Европейского Суда не должны оказывать влияние последующие изменения в законодательстве, задающие более

высокий стандарт защиты прав человека. Кроме того, власти Ирландии ссылаются на широкие рамки собственного усмотрения государств в регулировании вопросов использования земли и прав на нее в соответствии с социальной политикой, а также на то, что принцип приобретательной давности действует достаточно давно и хорошо известен приобретателям и собственникам земли; в заключение власти Ирландии отмечают, что этот принцип не нарушает справедливого равновесия между интересами общества и правом беспрепятственно пользоваться своим имуществом.

С. Оценка обстоятельств дела, данная Европейским Судом

1. Общие соображения

- 52.** Статья 1 Протокола № 1 к Конвенции, гарантирующая право на защиту собственности, содержит три отдельные правовые нормы: «первая норма, изложенная в первом предложении первого абзаца, имеет общий характер и формулирует принцип беспрепятственного пользования имуществом; вторая норма, содержащаяся во втором предложении первого абзаца, относится к лишению имущества и ставит его в зависимость от определенных условий; третья норма, закрепленная во втором абзаце, признаёт, что Договаривающиеся Государства имеют право, помимо прочего, контролировать использование имущества в соответствии с общими интересами <...> Эти три нормы, однако, не являются “отдельными” в том смысле, что они не связаны между собой. Вторая и третья нормы имеют отношение к конкретным видам вмешательства в осуществление права беспрепятственно пользоваться имуществом и, следовательно, должны трактоваться в свете общего принципа, сформулированного в первой норме» (см. недавно вынесенное постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Компания “Анхойзер-Буш Инк.” против Португалии» [*Anheuser-Busch Inc. v. Portugal*], жалоба № 73049/01, § 62, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2007 — ... со ссылками на другие постановления Европейского Суда).
- 53.** Чтобы вмешательство государства в осуществление права беспрепятственно пользоваться своим имуществом соответствовало норме общего характера, сформулированной в первом предложении первого абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, оно не должно нарушать «справедливое равновесие» между требованиями общих интересов сообщества и требованиями защиты основных прав человека (см. постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Бейелер против Италии» [*Beyeler v. Italy*], жалоба № 33202/96, § 107, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2000-I).
- 54.** Лишение имущества согласно второму предложению первого абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции без выплаты денежной суммы, разумно соответствующей его стоимости, обычно представляет собой несоразмерное вмешательство государства в осуществление прав человека, которое не может быть оправдано в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Тем не менее, упомянутое положение не гарантирует права на полную компенсацию ущерба в любых обстоятельствах, поскольку правомерные цели «интересов общества» могут требовать чего-то меньшего, чем возмещение полной рыночной стоимости имущества (см. постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Папачелас против Греции» [*Papachelas v. Greece*], жалоба № 31423/96, § 48, Сборник постановлений и решений

Европейского Суда по правам человека ECHR 1999-II, опять же со ссылками на другие постановления Европейского Суда).

- 55.** Применительно к вмешательству государства в осуществление прав человека, попадающему под действие второго абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, который непосредственно ссылается на «право государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами <...>», также должно существовать разумное соотношение пропорциональности между задействованными средствами и преследуемой целью. В этом отношении государства пользуются большой свободой собственного усмотрения как при выборе средств выполнения того или иного закона, так и при выяснении того, оправданны ли последствия его действия с точки зрения интересов общества для достижения преследуемой им цели (постановление Европейского Суда от 24 октября 1986 г. по делу «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства» [*AGOSI v. the United Kingdom*], серия «А», № 108, § 52).
- 56.** Жалоба компаний-заявителей, по существу, направлена против положений соответствующего законодательства Соединенного Королевства о сроках исковой давности и о регистрации земель. Судебные решения, принятые по настоящему делу, иллюстрируют то, как это законодательство применяется, но жалоба компаний-заявителей не относится к тому, как английские суды следуют соответствующим правовым нормам. Поэтому Европейский Суд обратится вначале к самому законодательству, являющемуся предметом спора, хотя последствия его применения также должны приниматься во внимание (упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства», § 36).
- 57.** Таким образом, в настоящем деле государство-ответчик несет ответственность не за действия органов исполнительной или законодательной власти непосредственно в отношении компаний-заявителей, а за законодательство, применяющееся в связи с исками, которые подают друг на друга физические лица. Точно так же применялось законодательство в деле «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства» (и государство-ответчик несло за это ответственность), поскольку физические лица добивались получения права выкупа жилых помещений; в настоящем же деле законодательство было применено к компаниям-заявителям лишь после выполнения предварительных условий приобретения прав на землю в силу приобретательной давности.

2. Применимость положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции в обстоятельствах настоящего дела

- 58.** Прежде всего Европейский Суд обратится к вопросу о том, следует ли рассматривать настоящее дело в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции или, как утверждает государство-ответчик, его необходимо разрешать исключительно в контексте положений статьи 6 Конвенции.
- 59.** В деле «Стаббингс и другие заявители против Соединенного Королевства» [*Stubbings and Others v. the United Kingdom*] Европейский Суд рассматривал вопросы, имеющие отношения к срокам исковой давности, в контексте положений статей 6, 8 и 14 Конвенции. В том, что касается статьи 6 Конвенции, Суд пришел к выводу, что не подлежащий продлению шестилетний

срок, который начинал течь с момента достижения заявителями восемнадцатилетнего возраста, не затрагивал самой сути их права на доступ к правосудию (постановление Европейского Суда от 22 октября 1996 г., Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека [*Reports of Judgments and Decisions*] 1996-IV, § 52). Кроме того, Суд рассмотрел обстоятельства упомянутого дела с точки зрения положений статьи 8 Конвенции в контексте позитивных обязательств, неразрывно связанных с эффективным уважением к личной или семейной жизни, и пришел к выводу, что в общем и целом такая защита была обеспечена (там же, § 60—67).

60. Европейский Суд не усматривает в своей прецедентной практике никаких предпосылок, позволяющих предположить, что настоящее дело должно рассматриваться исключительно в контексте положений статьи 6 Конвенции. Действительно, учитывая, что эти два права существуют в различных контекстах, было бы странно, если бы Суд отказался рассматривать жалобу в контексте положений одной статьи Конвенции только потому, что она может затрагивать различные вопросы, имеющие отношение к другой статье Конвенции. Суд согласен с Палатой в том, что в случаях, когда объектом жалобы является законодательство об имущественных правах, в принципе ничто не мешает рассматривать ее в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.
61. Статья 1 Протокола № 1 к Конвенции защищает «собственность», которая может представлять собой либо «реально существующее имущество», либо неимущественные интересы, в том числе права требования, в отношении которых заявитель может утверждать, что у него есть по крайней мере «оправданное ожидание» получения возможности эффективно пользоваться имущественными правами. Однако это не гарантирует обладания правом на приобретение имущества (см. постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Копецкий против Словакии» [*Kopecký v. Slovakia*], жалоба № 44912/98, § 35, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2004-IX). В случае спора о наличии у заявителя имущественного интереса, который подлежит защите по статье 1 Протокола № 1 к Конвенции, Европейский Суд должен определить правовой статус заявителя (см. упомянутое выше постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Бейелер против Италии»).
62. В настоящем деле компании-заявители являются полноправными собственниками земельного участка в графстве Беркшире, так как они зарегистрированы в качестве его очередных обладателей. Эта земля не обременена правом преимущественной покупки, как это было в деле «Бейелер против Италии», однако ее правовой режим регулируется нормами обычного земельного права Соединенного Королевства, в том числе, к примеру, законодательством о планировке городских и сельских населенных пунктов, законодательством о принудительном приобретении имущества, а также различными нормами о приобретательной давности. Собственность компаний-заявителей неизбежно ограничивается различными нормами законов и общего права, применяющимися к недвижимому имуществу.
63. Тем не менее факт остается фактом: компании-заявители утратили права на 23 гектара земли сельскохозяйственного назначения вследствие действия Закона 1925 года и Закона 1980 года. Европейскому Суду ничего не остается, кроме как согласиться с Палатой и прийти к выводу, что статья 1 Протокола № 1 к Конвенции применяется в обстоятельствах настоящего дела.

3. Характер вмешательства государства в осуществление компаниями-заявителями прав на землю

64. Европейский Суд неоднократно рассматривал дела, в которых утрата права собственности на имущество не считалось «лишением» этого имущества по смыслу второго предложения первого абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. В деле «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства» и в деле «Авиакомпания “Эйр Кэнада” против Соединенного Королевства» утрата компаниями-заявителями их имущества рассматривалась соответственно как контроль за использованием золотых монет и как контроль за использованием самолета, с помощью которого производился ввоз запрещенных наркотиков (упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства», § 51 и постановление Европейского Суда от 5 мая 1995 г. по делу «Авиакомпания “Эйр Кэнада” против Соединенного Королевства» [*Air Canada v. the United Kingdom*], серия «А», № 316-А, § 34; см. также решение Европейского Суда по делу «С.М. против Франции» [*S.M. v. France*], жалоба № 28078/95, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2001-VII). В деле «Компания с ограниченной ответственностью “Газораспределительное и подъемно-транспортное оборудование” против Нидерландов» компания-заявитель передала другому лицу грузовой автомобиль для перевозки бетонной смеси с условием сохранения за собой права собственности на него. Налоговые органы наложили арест на этот автомобиль, но Суд счел это осуществлением государством своего права «обеспечивать уплату налогов», несмотря на то, что задолженность по налогам не относилась к компании-заявителю (постановление Европейского Суда от 23 февраля 1995 г. по делу «Компания с ограниченной ответственностью “Газораспределительное и подъемно-транспортное оборудование” против Нидерландов» [*Gasus Dosier- und Fördertechnik GmbH v. the Netherlands*], серия «А», № 306-В, § 59). В деле «Бейелер против Италии» Суд не стал определять, являлось ли вмешательство в осуществление заявителем имущественных прав «лишением имущества», так как достаточно было рассмотреть ситуацию, на которую он жаловался, с точки зрения нормы общего характера, сформулированной в первом предложении первого абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (упомянутое выше постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Бейелер против Италии», § 106).
65. Компании-заявители утратили свой земельный участок не из-за правовой нормы, позволяющей государству в определенных обстоятельствах передавать право собственности на имущество другим лицам (как в делах «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства», «Авиакомпания “Эйр Кэнада” против Соединенного Королевства» и «Компания с ограниченной ответственностью “Газораспределительное и подъемно-транспортное оборудование” против Нидерландов»), и не из-за проведения социальной политики передачи права собственности на имущество (как в деле «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства»), а вследствие действия рассчитанных на общее применение норм о сроках исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения. Эти нормы устанавливают, что в конце срока исковой давности владелец земельного участка, не состоящего на кадастровом учете, утрачивает свои права на него (статья 17 Закона 1980 года). В случае, когда речь идет об участке, поставленном на кадастровый учет, в эту позицию вносятся поправки,

учитывающие тот факт, что до изменений в земельном кадастре бывший собственник земли продолжает фигурировать в нем в качестве зарегистрированного обладателя этой земли. Так, в настоящем деле часть 1 статьи 75 Закона 1925 года устанавливает, что по истечении срока исковой давности права на землю не утрачиваются, а зарегистрированный собственник земельного участка считается владеющим землей на началах доверительной собственности в пользу лица, занявшего этот участок и фактически его использующего.

66. Таким образом, положения законодательства Соединенного Королевства, в связи с которыми компании-заявители утратили свои права на землю, имели своей целью не лишение зарегистрированных собственников земли принадлежащего им имущества, а регулирование вопросов прав на землю в системе, в которой исторически сложилось, что, если лицо заняло пустующий земельный участок и непрерывно владеет им в течение двенадцати лет, этого достаточно для утраты бывшим собственником права вновь вступить во владение этой землей или истребовать ее из чужого владения. Переход прав на землю к другому лицу зависит от принципа, согласно которому длительное и никем не оспариваемое владение землей дает права на нее. Положения Закона 1925 года и Закона 1980 года, которые были применены к компаниям-заявителям, являются частью общего земельного права Соединенного Королевства и направлены на то, чтобы регулировать, в числе прочего, вопросы сроков исковой давности по делам, касающимся использования земли и владения ей, когда речь идет о физических лицах. Следовательно, в отношении компаний-заявителей имело место не «лишение имущества» по смыслу второго предложения первого абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, а «контроль за использованием» земли по смыслу второго абзаца этой статьи.

4. Цель вмешательства государства в осуществление компаниями-заявителями прав на землю

67. Нормы Закона 1925 года и Закона 1980 года, которые были применены в настоящем деле, касаются распространения сроков исковой давности на обращения в суд с целью истребовать землю из чужого владения. Эти сроки составляли 20 лет с момента принятия Закона «О сроках исковой давности» 1623 года и 12 лет с момента принятия Закона «О сроках исковой давности по делам, имеющим отношение к недвижимому имуществу» 1874 года [*Real Property Limitation Act 1874*]. Кроме того, упомянутые нормы касаются урегулирования ситуации, которая возникает в результате действия этих норм, когда зарегистрированный собственник земли уже не может истребовать ее из чужого владения, а человек, занявший пустующий земельный участок и фактически его использующий, владеет им достаточно давно для приобретения прав на землю.

68. Европейский Суд рассматривал сроки исковой давности как таковые в контексте положений статьи 6 Конвенции в деле «Стаббингс и другие заявители против Соединенного Королевства». Суд постановил:

«Следует отметить, что существование сроков исковой давности по делам о причинении вреда здоровью является общей чертой национальных правовых систем Договаривающихся Государств. У этого правового института есть несколько важных целей: обеспечение правовой определенности и фиксация срока, в течение которого возможно обращение в суд, защита потенциальных ответчиков от исков, поданных с нарушением установленных сроков, на которые

может быть сложно что-либо возразить, и избежание несправедливости, которая могла бы возникнуть, если суды должны были бы принимать решения по поводу событий, происходивших в далеком прошлом, на основании доказательств, которые с течением времени могли бы стать недостоверными и неполными» (упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Стаббингс и другие заявители против Соединенного Королевства», § 51).

69. Хотя приведенное выше заявление относится к срокам исковой давности по делам о причинении вреда здоровью в контексте статьи 6 Конвенции, Европейский Суд полагает, что его можно применить и к ситуации, когда сроки исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения оцениваются в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Действительно, стороны не предполагают, что сроки исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения не преследуют правомерной цели, отвечающей общим интересам.

70. Европейский Суд приходит к выводу, что двенадцатилетний срок исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения как таковой преследует правомерную цель, отвечающую общим интересам.

71. В том, что касается существования, помимо общих интересов в установлении срока исковой давности, конкретного общего интереса в утрате прежним собственником прав на землю и в переходе этих прав к фактическому владельцу этой земли в конце срока исковой давности, Европейский Суд напоминает, что при обсуждении интересов общества в деле «Йан и другие заявители против Германии» » [*Jahn and Others v. Germany*], в котором шла речь о лишении имущества, он заявил, что, «считая естественным, что рамки усмотрения органов законодательной власти при проведении социально-экономической политики должны быть широкими, [Суд] с уважением относится к суждению законодателя относительно того, что именно отвечает “интересам общества”, за исключением случаев, когда это суждение явно не имеет под собой разумной основы» (постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Йан и другие заявители против Германии», жалобы № 46720/99, № 72203/01 и № 72552/01, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2005-VI, § 91, в котором делается ссылка на упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства» и на постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Бывший король Греции и другие заявители против Греции» [*The Former King of Greece and Others v. Greece*], жалоба № 25701/94, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2000-XII, а также на постановление Европейского Суда по делу «Звольский и Звольская против Республики Чехия» [*Zvolský and Zvolská v. the Czech Republic*], жалоба № 46129/99, § 67, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2002-IX). Это особенно справедливо в делах, в которых, как в настоящем деле, речь идет о давно существующей комплексной отрасли права, регулирующей частноправовые вопросы в отношениях между физическими лицами.

72. Из сравнительно-правовых материалов, представленных сторонами, становится ясно, что во многих государствах — членах Совета Европы предусматривается та или иная форма перехода права собственности в соответствии с принципами, сходными с приобретательной давностью в англосаксонском праве, и что такой переход осуществляется без выплаты компенсации первоначальному собственнику имущества.

73. Далее, Европейский Суд вслед за Палатой Суда отмечает, что изменения в институт приобретательной давности, внесенные Законом «О регистрации земель» 2002 года, не отменили соответствующих положений Закона 1925 года и Закона 1980 года. Таким образом, Парламент Соединенного Королевства подтвердил внутригосударственную позицию, что традиционные общие интересы остаются в силе.

74. Особенностью имущества является то, что в разных странах применяется множество различных подходов к регулированию вопросов его использования и перехода от одного владельца к другому. Соответствующие нормы права отражают социальную политику на фоне местного представления о важности собственности и о роли, которую она играет. Даже если права на недвижимое имущество зарегистрированы, у органов законодательной власти должна быть возможность придать большее значение не формальному факту постановления земельного участка на кадастровый учет, а длительному и никем не оспариваемому владению им. Европейский Суд признаёт: в случаях, когда бывший собственник земли не может вследствие действия правовых норм истребовать ее из чужого владения, нельзя сказать, что утрата прав на землю явно не имеет под собой разумной основы. Следовательно, существует общий интерес и в самом существовании срока исковой давности, и в утрате прав на землю в конце этого срока.

5. Вопрос о существовании справедливого равновесия

75. Второй абзац статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции следует толковать в свете общего принципа, сформулированного в первом предложении этого абзаца. Применительно к «контролю за использованием собственности» также должно иметь место разумное соотношение пропорциональности между задействованными средствами и преследуемой целью. Другими словами, Европейский Суд должен определить, соблюдено ли справедливое равновесие между требованиями общих интересов и интересов соответствующих физических лиц. При установлении того, есть это справедливое равновесие или его нет, Суд признаёт, что государство пользуется широкой свободой усмотрения как при выборе средств выполнения того или иного закона, так и при выяснении того, оправданны ли последствия его действия с точки зрения общих интересов для достижения преследуемой им цели (см. упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства», § 52, а также, по поводу лишения имущества, упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Иан и другие заявители против Германии», § 93, которое было вынесено несколько позднее). В таких вопросах, как обеспечение жильем, Суд с уважением относится к суждению законодателя относительно того, что именно отвечает общему интересу, за исключением случаев, когда это суждение явно не имеет под собой разумной основы (постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Агентство недвижимости “Саффи” против Италии» [*Immobiliare Saffi v. Italy*], жалоба № 22774/93, § 49, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 1999-V). В других вопросах Суд подчеркивал, что он должен разрешать споры частного характера отнюдь не в теории. Как бы то ни было, Суд не может оставаться в стороне, осуществляя возложенный на него общеевропейский надзор, если толкование, которое дал национальный суд тому или иному закону, производит впечатление «неразумного, произвольного или <...> несовместимого <...>

с принципами, на которых основана Конвенция» (постановление Европейского Суда по делу «Пла и Пунсерно против Андорры» [*Pla and Puncernau v. Andorra*], жалоба № 69498/01, § 59, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2004-VIII). Обсуждая вопрос о соразмерности отказа выдать частной телевизионной компании разрешение транслировать коммерческую рекламу, Суд счел, что рамки усмотрения государства особенно важны в вопросах, относящихся к ведению коммерческой деятельности (постановление Европейского Суда по делу «Общество защиты животных против Швейцарии» [*Vgt Verein gegen Tierfabriken v. Switzerland*], жалоба № 24699/94, § 69, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 2001-VI). В деле, касающемся спора о толковании патентного законодательства, Суд вновь заявил, что его обязанностью является обеспечивать соблюдение обязательств, взятых на себя Договаривающимися Сторонами при присоединении к Конвенции, а не рассматривать ошибки в вопросах факта или в вопросах права, предположительно допущенные национальным судом, за исключением тех случаев, когда эти ошибки могут нарушить права и свободы, которые защищает Конвенция (упомянутое выше постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Компания “Анхойзер-Буш Инк.” против Португалии», § 83).

76. Палата Европейского Суда (в пункте 55 своего постановления) пришла к выводу, что нормы, имеющие отношение к настоящему делу, — в частности, статья 75 Закона 1925 года, — предусматривают нечто большее, нежели просто запрет компаниям-заявителям искать помощи судов при истребовании своего имущества из чужого владения. Европейский Суд напоминает, что Апелляционный суд Соединенного Королевства в настоящем деле сделал вывод, что Грэхемы не показали требуемого намерения владеть землей, так что в отношении компаний-заявителей не начал течь срок исковой давности (см. выше, пункт 17). Тем не менее Апелляционный суд Соединенного Королевства счёл, что утрата прав на землю в конце срока исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения является логическим и прагматическим следствием лишения права обращаться в суд по истечении срока исковой давности. Палата лордов не согласилась с толкованием права, которое Апелляционный суд Соединенного Королевства дал относительно намерения владеть землей, но никак не прокомментировала предположение, что лишение прав на землю в конце срока исковой давности является «логическим и прагматическим». Даже принимая во внимание существующую в английском праве общую позицию, согласно которой истечение срока исковой давности лишает средств судебной защиты, но не права, Европейский Суд признаёт, что в случае, когда обращение в суд с целью истребовать землю из чужого владения запрещено законом, утрата прав на нее зарегистрированным собственником не просто узаконивает положение сторон — она еще и подтверждает, что лицо, к которому перешли права на землю после фактического обладания ей в течение двенадцати лет, является собственником этой земли. Данный закон отражает цель законодательства о регистрации земель, которая заключается в том, чтобы по мере возможности воспроизвести ранее действовавшее законодательство в этой области. Как отмечено выше (в пункте 74 настоящего постановления), нельзя сказать, чтобы такой правовой режим может считаться «явно не имеющим под собой разумной основы».

77. Европейский Суд не согласился с точкой зрения государства-ответчика, согласно которой обстоятельства на-

стоящего дела не должны рассматриваться в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции ввиду того, что институт приобретательной давности существовал еще до возникновения спора (см. выше, пункты 62 и 63 настоящего постановления). Тем не менее тот факт, что нормы, содержащиеся и в Законе 1925 года, и в Законе 1980 года, начали действовать за много лет до того, как первая компания-заявитель еще только приобрела земельный участок, являющийся предметом спора, важен для оценки общей соразмерности соответствующего законодательства. Так, компании-заявители не могут утверждать, что им не было известно о существовании этого законодательства либо что его применение к обстоятельствам настоящего дела явилось для них неожиданностью. Действительно, несмотря на то, что на национальном уровне дело дошло до Палаты лордов, компании-заявители не утверждали, что выводы английских судов являлись необдуманными или что их нельзя было предвидеть исходя из законодательства, о котором идет речь по делу.

78. В связи со сроком исковой давности, о котором идет речь по делу в настоящем деле, Европейский Суд отмечает, что Палата Суда сочла этот срок относительно длительным (пункт 73 настоящего постановления). Однако Палата Суда не смогла воспользоваться результатами сравнительно-правовых исследований, представленными в связи с этим сторонами, ограничившись замечанием об отсутствии единообразной практики по вопросу о продолжительности сроков исковой давности. Как бы то ни было, в распоряжении компаний-заявителей находилось очень мало возможностей приостановить течение срока исковой давности. Представленные по делу доказательства свидетельствуют о том, что если бы после того, как Грэхемы заняли земельный участок, о котором идет речь по делу, компании-заявители попросили их выплачивать арендную плату или платить за пользование землей в какой-либо иной форме, то их просьба была бы удовлетворена и переход прав на землю в силу приобретательной давности был бы уже невозможен. Даже если допустить, что Грэхемы отказались бы освободить земельный участок и не согласились с условиями его использования, компаниям-заявителям было бы достаточно возбудить производство об истребовании своей земли из чужого владения, чтобы приостановить течение срока исковой давности.

79. Палата Европейского Суда и компании-заявители подчеркивали факт отсутствия компенсации за то, что, как они считали, являлось лишением компаний-заявителей их имущества. Европейский Суд счёл, что вмешательство в осуществление компаниями-заявителями их имущественных прав представляет собой «контроль за использованием собственности», а не лишение имущества, так что нельзя напрямую применить в настоящем деле постановления Суда, в которых идет речь о компенсации за лишение имущества. Далее, в делах, в которых сложившаяся ситуация рассматривалась как контроль за использованием собственности, пускай даже заявитель утратил свое имущество («Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства» и «Авиакомпания “Эйр Кэнада” против Соединенного Королевства»; ссылки на оба этих дела приведены выше), право на получение компенсации не упоминалось. Суд вслед за государством-ответчиком отмечает: требование о выплате компенсации за положение, сложившееся из-за того, что сторона пропустила срок исковой давности, трудно увязать с самим понятием сроков давности, целью которых является достижение правовой определенности с помощью запрета обращаться в суд после наступления

определенной даты. Суд также добавляет, что даже Закон «О регистрации земель» 2002 года, на который компании-заявители ссылаются в подтверждение того, что ранее действовавшее законодательство Соединенного Королевства противоречит Конвенции, предусматривает, что лицу, в конечном счете зарегистрированному в качестве нового собственника земельного участка, поставленного на кадастровый учет, по истечении срока исковой давности не выплачивается никакой компенсации.

80. Кроме того, Палата Европейского Суда и компании-заявители обеспокоены отсутствием процессуальной защиты зарегистрированного собственника земельного участка, который, можно сказать, утрачивает свои права на землю по истечении срока давности согласно статье 15 Закона 1980 года, по крайней мере когда речь идет о земельных участках, поставленных на кадастровый учет. Здесь Суд напоминает, что компании-заявители не были лишены процессуальной защиты. До истечения срока исковой давности, если они не договорились с Грэхемами об условиях, исключающих приобретение последними прав на землю в силу приобретательной давности, у них была возможность подать иск о восстановлении своих прав на землю. Это приостановило бы течение срока давности. По истечении срока исковой давности у компаний-заявителей оставалась возможность утверждать в английских судах (что они и делали), что лица, занявшие их земельный участок, не могут согласно национальному законодательству приобрести права на их землю в силу приобретательной давности.

81. Действительно, с тех пор как вступил в силу Закон «О регистрации земель» 2002 года, зарегистрированный собственник земельного участка, поставленного на кадастровый учет, в отношении которого начал течь срок исковой давности, находится в лучшем положении, чем то, в котором оказались компании-заявители на момент возникновения спора. Закон 2002 года, в сущности, требует уведомлять зарегистрированного собственника земли до истечения срока исковой давности, для того чтобы дать ему время подать иск на самовольного поселенца. Это улучшает положение зарегистрированного собственника земли и, соответственно, осложняет переход прав на землю к лицу, владеющему ей в течение двенадцати лет. Однако положения Закона 2002 года неприменимы к настоящему делу, и Европейский Суд должен рассмотреть обстоятельства дела так, как они были ему представлены. В любом случае, для изменения законодательства в таких сложных отраслях, как земельное право, требуется время, и критическое отношение судей к соответствующим правовым нормам не может само по себе повлиять на соответствие Конвенции ранее действовавших установлений.

82. Государство-ответчик утверждает, что в задачи статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции не может входить защита субъектов предпринимательской деятельности от их собственной неосмотрительности. Европейский Суд считает, что этот довод относится к тем его постановлениям, в которых подчеркивается, что Суд должен отнюдь не в теории разрешать споры частного характера, по отношению к которым государства пользуются большой свободой собственного усмотрения (см. выше, пункт 75 настоящего постановления). В таком деле, как это, когда основным рассматриваемым Судом объектом является законодательство, в соответствии с которым по истечении срока исковой давности права на землю утрачиваются, а не конкретные обстоятельства дела, поведение конкретного заявителя, соответственно, становится менее важным.

83. Компании-заявители утверждают, что они понесли настолько серьезный ущерб, а Грэхемы неожиданно для

себя получили настолько существенный доход, что это нарушило справедливое равновесие, соблюдать которое требует статья 1 Протокола № 1 к Конвенции. Европейский Суд, прежде всего, отмечает: в деле «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства» он пришел к выводу, что позиция, занятая Парламентом Соединенного Королевства по отношению к «моральному праву» арендатора жилья иметь в собственности дома, не выходит за рамки собственного усмотрения государства. В настоящем деле тоже едва ли можно говорить о «правах, приобретаемых» самовольным поселенцем до истечения срока исковой давности. Тем не менее, следует напомнить, что в Соединенном Королевстве правовой режим земельных участков, поставленных на кадастровый учет, отражает давно сложившийся уклад, в котором многолетнее владение землей дает достаточное право передать ее другому лицу. Подобные установления не выходят за рамки собственного усмотрения государства, если только они не приводят к настолько ненормальным результатам, что соответствующее законодательство становится неприемлемым. Приобретение самовольным поселенцем прав на землю, которые никто не может оспаривать, неотделимо от причинения ущерба имущественным правам бывшего собственника этой земли. В деле «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства» возможность «внезапного обогащения» «не заслуживающих» его арендаторов жилья не оказало влияния на общую оценку соразмерности соответствующего законодательства (упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства», § 69). В настоящем деле любой неожиданный доход, полученный Грэхемами, должен рассматриваться с этих же позиций.

84. Что касается ущерба, который понесли компании-заявители, то по делу не оспаривается, что утраченный ими земельный участок, особенно та его часть, которую они потенциально могли бы использовать, стоил бы достаточно дорого. Тем не менее, сроки исковой давности, если только они соответствуют своей цели (см. выше, пункты 67—74 настоящего постановления), должны применяться независимо от суммы иска. Следовательно, стоимость земельного участка, о котором идет речь по делу, не может оказывать никакого влияния на результат рассмотрения настоящего дела.

85. В целом Европейский Суд приходит к выводу, что в настоящем деле не было нарушено справедливое равновесие, соблюдать которое требует статья 1 Протокола № 1 к Конвенции.

ПО ЭТИМ ОСНОВАНИЯМ ЕВРОПЕЙСКИЙ СУД

постановил, что по делу не было допущено никакого нарушения требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (принято десятью голосами «за» и семью голосами «против»).

Совершено на английском и на французском языке и оглашено на публичном слушании дела во Дворце прав человека, г. Страсбург, 30 августа 2007 г.

Майкл О'Бойл,
Секретарь Большой Палаты
Европейского Суда

Жан-Поль Коста,
Председатель
Европейского Суда

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Конвенции и пунктом 2 правила 74 Регламента Европейского Суда к настоящему постановлению прилагаются следующие особые мнения:

(а) совместное особое мнение г-на Х.Л. Розакиса, сэра Николаса Братца, г-жи М. Цаца-Николовска, г-жи А. Гюлюмян и г-на Я. Шикута;

(б) особое мнение г-на Л. Лукаидеса, к которому присоединился г-н А. Ковлер.

СОВМЕСТНОЕ ОСОБОЕ МНЕНИЕ СУДЕЙ РОЗАКИСА, БРАТЦА, ЦАЦА-НИКОЛОВСКА, ГЮЛЮМЯН И ШИКУТА

1. Мы не можем согласиться с мнением большинства судей Европейского Суда в том, что по настоящему делу не было допущено нарушения требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. На наш взгляд, утрата компаниями-заявителями прав на землю, зарегистрированными собственниками которой они являлись, в результате действия соответствующих положений Закона 1925 года и Закона 1980 года нарушила их право беспрепятственно пользоваться своим имуществом, гарантированное этой статьей.

2. Как и большинство судей Европейского Суда, мы полагаем, что статья 1 Протокола № 1 к Конвенции применима в настоящем деле. Более того, мы думаем, что законодательство, являющееся предметом спора, привело к явному вмешательству государства в осуществление компаниями-заявителями прав, гарантируемых этой статьей. Это вмешательство настолько серьезно, что поднимает вопрос об ответственности Соединенного Королевства.

3. В своем постановлении Европейский Суд (справедливо, на наш взгляд) отклоняет довод государства-ответчика, что, поскольку в деле речь идет в основном о законодательстве о сроках исковой давности, дело должно рассматриваться не в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, а исключительно в контексте положений статьи 6 Конвенции. Как отмечается в постановлении Суда по настоящему делу, в случаях, когда объектом жалобы является законодательство об имущественных правах, в принципе ничто не мешает рассматривать ее в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции; кроме того, довод государства-ответчика придает недостаточное значение тому, что в настоящем деле Суд рассматривает не только вопрос о сроках исковой давности, но и законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет. Это законодательство представлено не только статьей 17 Закона 1980 года, запрещающей обращаться в суд с целью истребовать землю из чужого владения, но и статьей 75 Закона 1925 года, согласно которой собственник земли утрачивает свои права на нее, если в течение двенадцати лет ей фактически владело другое лицо. По настоящему делу Апелляционный суд Соединенного Королевства решил, что утрата компаниями-заявителем своих прав на землю (согласно статье 75 Закона 1925 года) является не более чем «логическим и прагматическим» следствием лишения собственника имущества права обращаться в суд (согласно статье 15 Закона 1980 года). По-видимому, эту точку зрения разделяет и большинство судей Европейского Суда, утверждая, что в случаях, когда закон запрещает обращаться в

¹ Согласно правилу 74 («Содержание постановления») Регламента Европейского Суда каждый судья, принимавший участие в рассмотрении дела, имеет право приложить к постановлению Суда свое отдельное мнение, совпадающее с мнением большинства, либо отдельное особое мнение, либо просто свое «заявление о несогласии» (*примечание редакции*).

суд с целью истребовать землю из чужого владения, «утрата прав на землю ее зарегистрированным собственником не просто узаконивает положение сторон — она еще и подтверждает, что лицо, к которому перешли права на землю после фактического обладания ей в течение двенадцати лет, является собственником этой земли» (пункт 76 настоящего постановления). Даже если статья 75 Закона 1925 года с полным основанием может считаться вопросом национального права Соединенного Королевства, остается справедливым замечание Палаты (пункт 55 настоящего постановления), что совместное действие всех положений соответствующего законодательства привело к лишению заявителей их материальных имущественных прав, а также возможности законным путем истребовать из чужого владения землю, права на которую они утратили.

4. Кроме того, как подразумевается в постановлении (и это опять же, на наш взгляд, справедливо), Европейский Суд поддержал Палату в том, что она отклонила еще два довода государства-ответчика, а именно: (i) довод о том, что настоящее дело не затрагивает статью 1 Протокола № 1 к Конвенции, так как права компаний-заявителей на землю при определенных условиях могли быть утрачены, и спустя двенадцать лет после того, как компании-заявители перестали использовать свой земельный участок, эти права перешли к другому лицу, и (ii) довод о том, что в любом случае по делу не было допущено никакого вмешательства в осуществление компаниями-заявителями их имущественных прав, за которое государство можно было бы привлечь к ответственности, поскольку в деле может идти речь самое большее о позитивных обязательствах государства гарантировать право собственности на имущество.

5. По мнению большинства судей Большой Палаты, вмешательство в осуществление компаниями-заявителями их имущественных прав, которое привело к утрате ими прав на землю, должно считаться не «лишением» имущества по смыслу второго предложения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, как решила Палата Европейского Суда, а «контролем за использованием собственности» и рассматриваться в контексте второго абзаца этой статьи.

6. В прецедентной практике Европейского Суда устоялось, что законодательная мера, влекущая за собой переход имущества от одного лица к другому в ходе реализации определенной социальной политики, может привести к «лишению» имущества по смыслу второго предложения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции (см., например, постановление Европейского Суда по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства»). Однако ясно и то, что утрата права собственности на то или иное имущество вследствие законодательной меры или судебного решения не во всех случаях может приравниваться к «лишению» этого имущества: как отмечалось в постановлении Европейского Суда по настоящему делу, в делах «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства», «Авиакомпания “Эйр Кэнада” против Соединенного Королевства» и «Компания с ограниченной ответственностью “Газораспределительное и подъемно-транспортное оборудование” против Нидерландов», Суд счел конфискацию имущества или утрату его каким-либо иным образом «контролем за использованием собственности» по смыслу второго абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, в то время как в деле «Бейелер против Италии» он рассматривал вмешательство в осуществление заявителем его имущественных прав в контексте первого предложения этой статьи.

Как и большинство судей Европейского Суда, мы полагаем, что законодательство Соединенного Королевства, о котором идет речь в настоящем деле, существенно отличается от законодательства, обсуждавшегося в ранее рассмотренных делах, ссылки на которые приведены выше. В частности, мы согласны с тем, что соответствующие положения Закона 1925 года и Закона 1980 года не направлены на лишение собственников земли прав на нее в ходе реализации социальной политики перераспределения земельных участков или перехода прав на землю к другим лицам. Скорее, указанное законодательство содержит рассчитанные на общее применение нормы, направленные на регулирование вопроса прав на землю в укладе, в котором двенадцать лет фактического владения землей достаточно для утраты бывшим собственником этой земли возможности восстановить свои права на нее или истребовать ее из чужого владения. Мы можем согласиться и с тем, что утрата прав на землю в таких обстоятельствах должна считаться «контролем за использованием» земли, а не «лишением» имущества. Однако, как и Палата Суда, мы подчеркиваем, что три «нормы», содержащиеся в статье 1 Протокола № 1 к Конвенции, не являются обособленными в том смысле, что они не связаны между собой, а принципы, в соответствии с которыми определяется оправданность вмешательства, по существу, не изменились и требуют как наличия правомерной цели вмешательства, так и сохранения справедливого равновесия между преследуемой целью и личными имущественными правами, о которых идет речь.

7. Относительно правомерности цели упомянутых мер, бесспорно, можно сказать, что сроки исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения преследуют правомерную цель, отвечающую интересам общества. Однако, как было отмечено в консультационном документе Комиссии по праву, законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности, с учетом того, что оно не только запрещает обращаться в суд, но и приводит к утрате прав на землю, может оправдываться лишь «обстоятельствами, существующими помимо тех факторов, которые объясняют законодательство о сроках исковой давности».

В настоящем деле объектом рассмотрения является законодательство Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет. Как отмечено в пункте 10 нашего особого мнения, когда речь идет о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, соображения, которые традиционно приводятся в оправдание перехода прав на землю к самовольному поселенцу в конце срока исковой давности, намного менее убедительны, чем в отношении земельных участков, собственник которых не зарегистрирован. На наш взгляд, очень убедительной является в настоящем деле позиция лорда Бингхэма, к которой присоединился судья Л. Лукаидес в своем особом мнении. По его мнению, когда земельный участок поставлен на кадастровый учет, трудно усмотреть какое-либо оправдание норме права, которая приводит к такому явно несправедливому результату, как лишение собственника земли прав на нее в пользу самовольного поселенца. Тем не менее приобретательная давность — это институт, встречающийся во многих правовых системах, в том числе и в других странах англосаксонского права. Кроме того, несмотря на существенные изменения, которые Закон 2002 года внес в механизм перехода прав на землю в силу приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, сам этот механизм всё ещё действует. В этих обстоятельствах мы разделяем позицию большин-

ства судей Европейского Суда, согласно которой нельзя сказать, что утрата зарегистрированным собственником земли прав на нее по истечении двенадцатилетнего срока исковой давности не имеет под собой разумной основы, и что можно, следовательно, сказать, что этот механизм в том виде, в котором он был применен в настоящем деле к компаниям-заявителям, служит достижению правомерной цели, отвечающей общим интересам.

8. Остается ключевой вопрос: не нарушают ли примененные в настоящем деле нормы о приобретательной давности по отношению к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, справедливого равновесия между правами зарегистрированных собственников земли и общими интересами, на службу которым поставлен этот механизм, или же, как утверждают компании-заявители, на них было возложено «особое и чрезмерное бремя» (см., например, постановление Европейского Суда по делу «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства», § 50)? Мы разделяем позицию большинства судей Европейского Суда главным образом по этому вопросу.

9. В том, как нормы о приобретательной давности были применены в настоящем деле, поражает контраст между серьезностью вмешательства государства в осуществленные собственниками земли их имущественных прав и соображениями, приводимыми в оправдание этого вмешательства.

10. Лицо приобретает права на земельный участок, не состоящий на кадастровом учете, если докажет, что владело им в течение многих лет. Документы, удостоверяющие права на землю, являются лишь доказательствами обладания этой землей и могут потерять силу, если лицо способно доказать, что оно фактически владело этой землей в течение требуемого количества лет. В такой системе утрату прав на землю в конце срока исковой давности можно считать логичным элементом норм о приобретении прав на землю. В пункте 30 консультационного документа Комиссии по праву выделено четыре особенно важных соображения, обосновывающих сохранение института приобретательной давности: предупреждение неопределенности и несправедливости, к которым приводит подача исков с нарушением установленных сроков; избежание опасности того, что земля потеряет рыночную стоимость, если нельзя будет точно сказать, кто ее собственник, а кто владелец; избежание проблем, с которыми может столкнуться добросовестно заблуждающийся поселенец, который, возможно, занял земельный участок и вложил в него свои средства, а также облегчение установления собственника земли (см. по этому поводу постановление Европейского Суда от 9 декабря 1994 г. по делу «Святые монастыри против Греции» [*Holy Monasteries v. Greece*], серия «А», № 301-А, § 57—61, в котором Суд признал получение прав на землю в силу приобретательной давности особенно важным, поскольку в Греции отсутствовал земельный кадастр, и невозможно было обладать документами, удостоверяющими права на землю, зарегистрированными до 1856 года, а также завещательными отказами и документами о передаче земли по наследству, зарегистрированными до 1946 года (см. пункт 60 упомянутого постановления)).

11. Однако права на земельные участки, поставленные на кадастровый учет, зависят не от того, кто владеет землей, а от того, на чье имя она зарегистрирована. Потенциальный покупатель земли может установить ее собственника на основании сведений земельного кадастра, а потенциальному ее продавцу нет необходимости устанавливать права на землю, доказывая, что он ей владеет. Как заявила Комиссия по праву, соображения, традиционно

приводящиеся в оправдание норм о приобретательной давности, следствием которых является утрата прав на землю по истечении срока исковой давности, во многом утратили свою силу. В обстоятельствах настоящего дела с этим согласились и лорд Бингхэм, и судья Нейбергер, которые пришли к выводу, что сомнения, порой возникающие относительно того, кому принадлежит тот или иной земельный участок, очень маловероятны в системе прав на землю, в которой ее собственника можно легко установить на основании сведений земельного кадастра.

12. В ходе рассмотрения настоящего дела Большой Палатой государство-ответчик ссылалось на еще один интерес общества, а именно на то, что земля — это ограниченный природный ресурс, который надо использовать, содержать и окультуривать, и что установление фиксированного срока, в течение которого можно истребовать земельный участок из владения самовольно занявшего его лица, побуждает юридического собственника земли ее использовать.

Мы можем допустить, что в случаях, когда земля заброшена, общие интересы могут требовать приобретения ее человеком, который будет эффективно ее использовать. Однако мы не можем согласиться с тем, что общие интересы охватывают лишение зарегистрированного собственника земли прав на нее, за исключением случаев принудительного приобретения земли в установленном порядке и с выплатой справедливой компенсации.

13. Далее, государство-ответчик утверждало, что помимо любых интересов общества, на службу которым поставлено законодательство о приобретательной давности, при определении соразмерности принимаемых мер необходимо учитывать интересы фактических владельцев земли, в данном случае Грэхемов. Эта точка зрения отражена в пункте 83 настоящего постановления со ссылкой на дело «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства», в котором Европейский Суд пришел к выводу, что позиция, занятая Парламентом Соединенного Королевства по отношению к «моральному праву» арендаторов жилья иметь в собственности дома не выходит за рамки собственного усмотрения государства, несмотря на «внезапное обогащение» некоторых «не заслуживающих» его арендаторов.

Мы не можем придавать значение этому аргументу. В таком деле, как это, самовольный поселенец не может заблуждаться относительно того, кто является собственником занимаемой им земли. Поэтому можно привести веские соображения, оправдывающие законы, которые не дают прогнать с земельного участка самовольного поселенца после того, как он занимал эту землю в течение двенадцати лет, без соблюдения необходимых процедур и препятствуют собственнику земельного участка взыскать за этот период арендную плату или доходы, полученные за время незаконного использования земли. Мы не можем допустить, что у самовольного поселенца есть какой-либо правомерный интерес в неожиданном обогащении в виде получения прав на сам земельный участок без выплаты компенсации. С этой точки зрения положение самовольного поселенца коренным образом отличается от положения людей, арендующих жилье на длительный срок, о которых шла речь в деле «Джеймс и другие заявители против Соединенного Королевства». Европейский Суд пришел к выводу, что моральное право арендаторов на приобретение в собственность занимаемого ими жилья по ценам ниже рыночных согласно Закону «О реформе порядка сдачи в аренду недвижимого имущества» 1967 года [*Leasehold Reform Act 1967*] вытекает из того, что сами арендаторы и их предшественники не только дорого заплатили за возможность снимать жилье, но и за

многие годы вложили значительную сумму денег в содержание квартир, в которых они проживали.

14. Таким образом, несмотря на то, что, на наш взгляд, значение общих интересов, на службу которым поставлено законодательство о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, ограничено, его действие по отношению к зарегистрированному собственнику земли чрезвычайно серьезно, о чем красноречиво свидетельствуют обстоятельства настоящего дела. Действительно, дело должно рассматриваться в контексте положений статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, так как оно затрагивает вопросы контроля за использованием земли, однако при определении соразмерности принимаемых мер необходимо, на наш взгляд, учитывать крайне важный фактор, выраженный в том, что соответствующее законодательство Соединенного Королевства не просто запрещает зарегистрированным собственникам земли прибегать к помощи судов для истребования ее из чужого владения, а еще и лишает их прав на землю.

15. Палата Европейского Суда, ссылаясь на заявления судьи Нейбергера и лорда Бингхэма, приняла во внимание факт отсутствия компенсации за лишение имущества (пункты 71—72 настоящего постановления). Этот подход подвергся критике большинства судей Большой Палаты. Большая Палата не только отметила, что практика Суда по вопросу о необходимости компенсации относится к «лишению» имущества, но не применяется напрямую к «контролю за использованием собственности», но и заявила, что в таком деле, как это, требование выплатить компенсацию «трудно увязать с самим понятием сроков исковой давности, целью которых является достижение правовой определенности с помощью запрета обращаться в суд после наступления определенной даты».

16. Действительно, доступность компенсации рассматривалась Европейским Судом главным образом в контексте лишения имущества по смыслу второго предложения статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции. Ясно, однако, что отсутствие компенсации может также являться важным фактором при определении общей соразмерности контроля за использованием собственности (см., например, постановление Большой Палаты Европейского Суда по делу «Агентство недвижимости “Саффи” против Италии», жалоба № 22774/93, § 57, Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека ECHR 1999-V). Тем не менее мы разделяем позицию большинства судей, согласно которой нормы о сроках исковой давности нелегко увязать с требованием о выплате компенсации и что исходя из результатов сравнительно-правовых исследований, находящихся в распоряжении Суда, выплата компенсации, по-видимому, не является отличительной чертой какого-либо механизма перехода прав на землю в силу приобретательной давности или в силу фактического владения бесхозной землей в течение длительного срока. Кроме того, важным представляется то, что Закон «О регистрации земель» 2002 года, который значительно улучшил положение собственников земельных участков, поставленных на кадастровый учет, чья земля занята самовольными поселенцами, не предусматривает механизма истребования компенсации или ее получения.

Отсутствие компенсации, таким образом, само по себе не может считаться фактором, из-за которого контроль за использованием собственности становится несоразмерным; тем не менее тот факт, что собственник земельного участка не получил никакой компенсации, усугубил утрату прав на землю и потребовал, на наш взгляд, принятия особенно серьезных мер по защите имущественных

прав зарегистрированных собственников земли с учетом необходимости сохранять справедливое равновесие.

17. Большинство судей Европейского Суда утверждает, что такого рода процессуальная защита была обеспечена. При этом оно опирается на то, что нормы о приобретательной давности вообще и нормы об утрате прав на землю по истечении двенадцати лет, в частности, были доступны компаниям-заявителям как зарегистрированным собственникам земли и к моменту возникновения спора действовали уже в течение многих лет. Кроме того, большинство судей подчеркивает, что компании-заявители, как и любые другие собственники земли, могли бы обезопасить себя и приостановить течение срока исковой давности, обратившись в суд с требованием о взыскании с поселенцев арендной платы или иных платежей за использование земли либо возбудив производство об истребовании своей земли из чужого владения (пункты 77 и 78 настоящего постановления).

18. Хотя этот вывод, очевидно, верен, мы считаем, что ни тот, ни другой фактор не обеспечили сохранения справедливого равновесия и не предоставили зарегистрированным собственникам земли достаточной защиты их имущественных прав. У зарегистрированного собственника земли была возможность по истечении двенадцати лет утверждать, что самовольный поселенец недостаточно долго «владел» землей, чтобы помешать собственнику вернуть ее себе. Тем не менее на всем протяжении этого срока самовольному поселенцу не требовалось ни в какой форме уведомлять собственника земли, с тем чтобы предупредить его об опасности утраты прав на землю. Недоставало действенных гарантий защиты зарегистрированного собственника земли от утраты прав на землю по недосмотру или по невнимательности. Такие гарантии были предоставлены Законом «О регистрации земель» 2002 года, который не только возлагает на «самовольного поселенца» обязанность сообщить о своем желании подать заявку на регистрацию в качестве собственника земельного участка по истечении 10 лет фактического владения им, но и требует от него привести особые основания, дающие ему право на приобретение земельного участка в случаях, когда юридический собственник этого участка возражает против подачи заявки. После этого юридическому собственнику дается два года на то, чтобы урегулировать ситуацию, например, прогнать самовольного поселенца. Следствием Закона 2002 года, как отметил судья Штраус в деле «Компания “Болейн Пропертиз Лтд.” против Палмера», стало возложение бремени на того, на ком оно и должно лежать, а именно на ту сторону, которая хочет лишиться зарегистрированного собственника его прав на землю.

19. Большинство судей Европейского Суда, отмечая, что новое законодательство Соединенного Королевства улучшило положение зарегистрированных собственников, уделило мало внимания изменениям в законодательстве, постановив, что положения Закона 2002 года неприменимы в настоящем деле. Оно считает, что дело должно разрешаться по законам, действовавшим на момент возникновения спора. Далее было заявлено, что, как бы то ни было, для изменения законодательства в таких сложных отраслях, как земельное право, требуется время, и критическое отношение судей к соответствующим нормам не может само по себе повлиять на соответствие Конвенции ранее действовавшим установлениям.

На наш взгляд, при этом недооценивается важность изменений в законодательстве Соединенного Королевства, о которых идет речь. Как отметила Палата Европейского Суда, из того факта, что новые нормы были приняты для повышения эффективности защиты конвенционных

прав, не обязательно следует, что ранее действовавшие установления противоречили Конвенции (см., например, постановление Европейского Суда от 11 октября 2001 г. по делу «Хоффманн против Германии» [*Hoffmann v. Germany*], жалоба № 34045/96, § 59). Тем не менее мы считаем весьма важным, что поправки, внесенные Законом 2002 года, представляют собой нечто большее, чем естественную эволюцию законодательства Соединенного Королевства о приобретательной давности применительно к земельным участкам, поставленным на кадастровый учет, — они обозначают глубинные изменения в существующей системе, которую и Комиссия по праву, и английские суды признали ведущей к несправедливости и оказывающей несоразмерное влияние на права зарегистрированного собственника земли.

20. Государство-ответчик придает особое значение еще одному фактору, влияющему на оценку соразмерности вмешательства, — неосмотрительности, которые проявили в настоящем деле компании-заявители, утверждая, что они не приняли даже самых минимальных мер, чтобы позаботиться о своих собственных интересах.

Действительно, в иных обстоятельствах Европейский Суд приходил к выводу, что вопрос о соблюдении справедливого равновесия в контексте второго абзаца статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции зависит от множества факторов, в том числе от небрежности или, наоборот, от осмотрительности, проявленной заявителем (см., например, упомянутое выше постановление Европейского Суда по делу «Акционерное общество “АГОСИ” против Соединенного Королевства», § 54). Тем не менее мы не можем считать это значимым фактором в настоящем деле, в котором сущность жалобы заключается в том, что механизм перехода прав на землю в силу приобретательной давности, существовавший до принятия Закона 2002 года, в недостаточной мере защищал зарегистрированных собственников земли от утраты ими своих имущественных прав по невнимательности или по недосмотру.

21. В общем, мы не можем согласиться с позицией большинства судей Европейского Суда в том, что положения Закона 1925 года и Закона 1980 года, касающиеся зарегистрированных собственников земли, применение которых в настоящем деле английские судьи называли «драконовским», «несправедливым», «нелогичным» и «несоразмерным», не нарушили справедливого равновесия между правами собственников земли и общими интересами, на службу которым поставлены соответствующие нормы. Лишенные прав на землю, зарегистрированными собственниками которой они являлись, компании-заявители, на наш взгляд, должны были нести особое и чрезмерное бремя. Это привело к нарушению их прав, гарантируемых статьей 1 Протокола № 1 к Конвенции.

ОСОБОЕ МНЕНИЕ СУДЬИ ЛУКАИДЕСА, К КОТОРОМУ ПРИСОЕДИНИЛСЯ СУДЬЯ КОВЛЕР

Я не могу согласиться с мнением большинства судей Европейского Суда по настоящему делу, что требования статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции нарушены не были. Вопрос заключается в том, совместимо ли с Конвенцией существование двенадцатилетнего срока исковой давности по делам об истребовании земли из чужого владения, учитывая, что его следствием стало лишение зарегистрированных собственников прав на землю в случаях, когда в течение всего этого срока землей владели не они, а кто-то другой. В таких случаях собственник утрачивает землю, а фактический владелец приобретает права на нее,

которые не может оспаривать никто, включая бывшего собственника (см. пункт 27 настоящего постановления).

Для того чтобы ответить на этот вопрос, необходимо рассмотреть два фактора.

Первый фактор заключается в том, преследует ли двенадцатилетний срок исковой давности правомерную цель, отвечающую общим интересам, а второй — в том, соразмерно ли вмешательство государства в осуществление права собственности преследуемой цели, если допустить, что вмешательство имеет таковую.

При отсутствии системы учета земельных участков, когда права на землю не зарегистрированы в земельном кадастре — ситуация, которая может сложиться в какое-то время в некоторых странах, — институт приобретательной давности, ведущий к приобретению прав на землю фактическим ее владельцем, несомненно, может быть оправдан на основании того, что он позволяет избежать неопределенности в вопросе о том, кому эта земля принадлежит. Однако если земельный кадастр существует и есть возможность легко установить собственника земли на основании документов о регистрации прав на нее, я лично с большим трудом могу допустить, что переход прав на землю в силу приобретательной давности служит каким-либо общим интересам. По этому поводу я полностью разделяю следующее мнение лорда Бингхэма:

«Когда речь идет о земельных участках, не состоящих на кадастровом учете, и о том времени, когда постановка земли на кадастровый учет еще не стала нормой, подобный результат мог, без сомнения, быть оправдан стремлением избежать длительной неопределенности относительно того, кому принадлежит тот или иной земельный участок. Однако в случае, когда земельный участок поставлен на кадастровый учет, сложно найти какое-то оправдание норме права, которая неизбежно приводит к столь явно несправедливому результату, и еще сложнее понять, почему от лица, получившего права на землю, нельзя требовать выплаты компенсации по меньшей мере тому, кто ее утратил» (см. пункт 21 настоящего постановления).

Приводился довод, что этот правовой институт может преследовать еще одну правомерную цель — поощрение собственников земли к тому, чтобы использовать, содержать и окультуривать ее. Я не могу счесть это приемлемым, во-первых, потому, что подобного поощрения можно достичь и менее обременительными средствами, такими, как налогообложение или принятие различных стимулирующих мер, а во-вторых, я не могу согласиться с тем, что общие интересы, связанные с этой целью, могут с точки зрения разумного человека охватывать лишение зарегистрированного собственника земли прав на нее, за исключением случаев принудительного приобретения земельных участков в установленном порядке и с выплатой справедливой компенсации.

При определении того, служит ли сейчас институт приобретательной давности в Соединенном Королевстве какой-либо правомерной цели, я не связан аргументами сторон.

Во-первых, большинство судей ссылались на результаты сравнительно-правовых исследований, из которых следует, что во многих государствах — членах Совета Европы существует какой-либо формальный механизм перехода прав на землю в соответствии с принципами, сходными с принципами приобретательной давности в странах англосаксонского права и что подобного рода переход осуществляется без выплаты компенсации первоначальному собственнику земли. Существование этих

механизмов в других государствах — членах Совета Европы можно объяснить отсутствием системы регистрации земель, или они могут быть пережитками отжившей свое системы. Как бы то ни было, существование в некоторых странах неудовлетворительных механизмов не оправдывает сохранения аналогичных механизмов в других государствах. Во-вторых, большинство судей ссылались на то, что изменения в механизм перехода прав на землю в силу приобретательной давности, внесенные Законом «О регистрации земель» 2002 года, не прекратили действия соответствующих норм. Однако в поддержку такого решения и, в частности, необходимости сохранения механизма перехода прав на землю в силу приобретательной давности в его нынешнем виде не было приведено никаких ясных соображений. В-третьих, большинство судей утверждали, что у органов законодательной власти должна быть возможность придать большее значение не формальному факту постановки земли на кадастровый учет, а длительному и никем не оспариваемому владению ей. Я опять же не понимаю логики этого подхода и, разумеется, не считаю его убедительным. Я не вижу, как незаконное владение землей может иметь преимущественную силу по отношению к законному праву собственности на нее (то есть как фактическое положение вещей может преобладать над юридическим).

Принимая во внимание все эти соображения, я прихожу к выводу, что цель вмешательства государства в осуществление компаниями-заявителями их имущественных прав не имеет под собой разумной основы. По этому поводу я могу добавить, что такая система (а) демонстрирует неуважение к законным правам и ожиданиям зарегистрированных собственников имущества, которые включают в себя возможность временно не использовать свое имущество, планируя его эксплуатировать в более подходящее время, когда они будут к этому готовы в финансовом и в иных отношениях либо сберечь свое имущество, чтобы защитить от возможных рисков своих детей или внуков; и (б) поощряет незаконное владение имуществом и рост числа самовольных поселенцев.

Я мог бы на этом остановиться, будучи уверенным в том, что законодательство, о котором идет речь по делу,

не преследует никакой правомерной цели, отвечающей интересам общества. Я мог бы добавить, что лично я склоняюсь к тому, что применение в настоящем деле принципа приобретательной давности не укладывается в понятие контроля за использованием земли для целей статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, а является примером лишения имущества при наступлении определенных условий.

В любом случае, даже если лишение имущества в связи с переходом права собственности на него к другому лицу в силу приобретательной давности и отвечает каким-либо интересам общества, то условия, соблюдение которых необходимо для лишения имущества (срок исковой давности всего лишь двенадцать лет, утрата прав на землю, отсутствие какой-либо компенсации), делают эту меру совершенно несоразмерной.

Говоря простым языком, этот механизм перехода прав на землю в силу приобретательной давности выглядит так, будто он предназначен для наказания законного зарегистрированного собственника земли за то, что он проявил недостаточно интереса к своему имуществу и недостаточно преследовал самовольного поселенца, который в результате был вознагражден приобретением прав на землю. По этому поводу я полностью присоединяюсь к заявлению судьи Нейбергера, который указал, что, если собственник земельного участка, за которым в течение двенадцати лет оставались закреплены все права на него, лишается своего имущества, это «нелогично и несоразмерно» (см. пункт 16 настоящего постановления).

Осуществляя толкование и применение статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции в настоящем деле, я руководствовался установкой, согласно которой принцип верховенства права внутренне присущ всем статьям Конвенции (см. постановление Европейского Суда от 25 июня 1996 г. по делу «Амуур против Франции» [*Amuur v. France*], Сборник постановлений и решений Европейского Суда по правам человека [*Reports of Judgments and Decisions*] 1996-III, § 50).

В этих обстоятельствах я прихожу к выводу, что по делу было допущено нарушение требований статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции.

Перевод с английского языка.

© Журнал «Права человека. Практика Европейского Суда по правам человека»