

УДК 347.235

К ВОПРОСУ СОБСТВЕННОСТИ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ В ПРИГРАНИЧНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федоскин Николай Николаевич

кандидат педагогических наук, доцент

доцент кафедры юриспруденции

*Российская академия народного хозяйства и государственной службы
при Президенте Российской Федерации (Смоленский филиал)*

г. Смоленск

nnfedoskin@yandex.ru

Аннотация. Статья посвящена актуальным вопросам земельного права. Рассматриваются актуальные вопросы приобретения в Российской Федерации земельных участков иностранными гражданами.

Ключевые слова: земельный участок, объект недвижимости, вопросы собственности на землю, приграничная территория.

ON THE ISSUE OF OWNERSHIP OF FOREIGN CITIZENS ON LAND IN THE BORDER AREAS OF THE RUSSIAN FEDERATION

Fedoskin Nikolai Nikolaevich

candidate of Pedagogical Sciences, associate professor

associate professor of the Jurisprudence Department

*The Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration
(Smolensk branch)*

Smolensk

nnfedoskin@yandex.ru

Abstract. The article is devoted to topical issues of land law. Topical issues of acquisition of land by foreigners in the Russian Federation are considered.

Keywords: land plot, real estate object, land ownership issues, border area.

В настоящее время в Российской Федерации (РФ) весьма актуальным является вопрос о приобретении земель иностранными гражданами. Представители и ближнего и дальнего зарубежья, несмотря на санкционную политику ряда государств, готовы вкладывать средства в освоение земель РФ, в частности в приграничье. Речь идёт не только о представителях ближнего, но и дальнего зарубежья. С одной стороны, это благоприятно скажется на освоении пустующих земель сельскохозяйственного назначения, но может и серьёзным образом отразиться на территориальной безопасности, особенно если речь идет о приграничных землях. К тому же, иностранцы чаще всего готовы вкладывать средства в том случае, если земельные

участки будут принадлежать им на праве собственности.

В соответствии с п. 3 ст. 62 Конституции РФ иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в РФ правами и несут обязанности наравне с гражданами РФ, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором РФ. Однако в отношении земельных участков действующим российским законодательством предусмотрен ряд ограничений для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц в отношении приобретения прав на земельные участки. Например, в отношении иностранцев введен запрет на обладание земельными участками на праве собственности, находящимися на пригра-

ничных и иных территориях Российской Федерации [1, с. 100].

Указом Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 [2] утвержден перечень приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности данными земельными участками и угодьями. В документе утвержден список территорий, на которые распространяется запрет. В перечень вошли территории 379 муниципальных образований. Ограничение, закрепленное в ст. 15 Земельного кодекса РФ [3] (ЗК РФ), устанавливает, что «иностранцы, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами». Как правило, к приграничным территориям относится пограничная зона, российская часть вод пограничных рек, озер и иных водоемов, внутренних морских вод и территорий морей Российской Федерации, где установлен пограничный режим, пункты пропуска через государственную границу, а также территории административных районов и городов, санаторно-курортных зон и особо охраняемых природных территорий, прилегающих к границе, пограничной зоне или пунктам пропуска. Ограничение имеет важное практическое и стратегическое значение, так как приобретение данных земель может негативно отразиться на суверенитете Российской Федерации, нанести серьезный ущерб её территориальной целостности.

После введения в действие Указа Президента РФ возникло много спорных ситуаций, вызванных тем, что на момент введения в действие Земельного кодекса перечень приграничных территорий отсутствовал. Возможность предоставления земельных участков находящихся на при-

граничных территориях и не только в собственность иностранным гражданам, оспаривалась ещё в 2003–2004 гг. в Конституционном суде РФ. Суд признал, что ч. 3 ст. 15 ЗК РФ, разрешающая возможность приобретения в собственность земельных участков иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами, не противоречит Конституции РФ [4]. В частности, судом было отмечено, что при предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а лишь земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет России и её территориальную целостность. Все иностранцы, которые приобрели земельные участки до соответствующего Указа обязаны вернуть землю в течение одного года, начиная с того момента, когда они ее приобрели. Данный возврат осуществляется на основании п. 1 ст. 238 Гражданского кодекса РФ [5], в соответствии с которым, если по основаниям, допускаемым законом, в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности на имущество, если законом не установлен иной срок.

Таким образом, земельные участки, расположенные на приграничных территориях, входящих в утвержденный Указом Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 Перечень, и находящиеся на праве собственности у иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, отчуждаются в соответствии с российским законодательством в порядке как имущество, которое в силу закона не может принадлежать указанным лицам. Значительные ограничения по приобретению земельных участков иностранцами в собственность содержат Федеральный закон «О континентальном шельфе РФ» [6] и Закон РФ «О недрах» [7], которые закрепляют порядок пользования участками континентального шельфа и недрами. Законодательство РФ запрещает иметь на праве собственности участки недр, участки кон-

тинентального шельфа, участки лесного фонда, так как данные объекты могут предоставляться иностранным гражданам только на праве аренды.

Проанализировав перечисленные ограничения, изложенные в законодательстве, необходимо выделить несколько аспектов или ситуаций, при которых иностранные граждане и лица без гражданства теоретически обладают правом приобрести земельный участок. Прежде всего, речь идёт о приобретении земли по праву наследования. По закону земельные участки, расположенные на приграничной территории, а также земли сельскохозяйственного назначения наследованию иностранными гражданами не подлежат. Иностранные граждане, однако, могут рассчи-

тывать на получение денежной компенсации за данные объекты недвижимости. При определении размера компенсации проводится независимая оценка конкретного земельного участка с целью выявления его фактической рыночной стоимости, потом судебные органы рассчитывают размер компенсации, которая будет выплачена иностранцу, и выносят решение о переводе средств через специальные счета органов юстиции. По закону, рассчитывать на компенсацию иностранец может только при условии письменного отказа от того имущества (в течение года после открытия наследства), на которое не может претендовать данное лицо в силу сложившихся обстоятельств.

ЛИТЕРАТУРА

1. Минина Е.В. Приобретение земельных участков иностранными гражданами и лицами без гражданства // Актуальные вопросы юридических наук: материалы III междунар. науч. конф., апрель 2017 г. Чита: «Молодой ученый», 2017. С. 100–102.
2. Указ Президента Российской Федерации от 9 января 2011 г. № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» (ред. от 11.04.2016) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 2. Ст. 268.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.
4. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений Федеральных законов «О федеральном бюджете на 2002 год», «О федеральном бюджете на 2003 год», «О федеральном бюджете на 2004 год» и приложений к ним в связи с запросом группы членов Совета Федерации и жалобой гражданина А.В. Жмаковского» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2004. № 19 (ч. 2). Ст. 1923.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.
6. Федеральный закон от 30 ноября 1995 г. № 187-ФЗ «О континентальном шельфе Российской Федерации» (ред. от 28.11.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 49. Ст. 4694.
7. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1995. № 10. Ст. 823.