

дарственного университета. Чита, 2011. № 1. С. 57

⁸Жалинский А.Э., Рерих А.А. Введение в немецкое право. М., 2002. С. 375.

⁹Единообразный торговый кодекс США: Международный центр финансово - экономическо-го развития. М., 1996. С. 49.

¹⁰Гражданский кодекс штата Калифорния 1872. URL: <http://www.leginfo.ca.gov/cgi-bin/>

¹¹Гражданское и торговое право зарубежных стран / Под ред. Курбанова Р.А. М., 2013. URL: <https://books.google.ru>

¹²Гражданский кодекс исламской республики Иран от 23 мая 1928 г. (с изменениями и дополнениями по состоянию на 28.07.1989)

URL: <http://www.alaviandassociates.com/documents>

¹³Гражданское и семейное право развивающихся стран: Сборник нормативных актов. Гражданские кодексы стран Латинской Америки: Учеб.

пособие / Отв. ред. В. В. Безбах. В. М. Зайцев, В. М. Телицин. М., 1988. С. 3.

¹⁴Гражданские и торговые кодексы зарубежных стран: сборник законодательства. Современное зарубежное частное право: Учебное пособие / Под ред. С. Н. Медведева, С. О. Звонок. Ставрополь, 1999. С. 375.

¹⁵Там же. С. 55.

¹⁶Ожегов С. И., Н. Ю. Шведова. Толковый словарь русского языка. М., 2005. С. 146.

¹⁷Там же. С. 645.

¹⁸Войшвилло Е. И., Дегтярев М. Г. Логика: Учебное пособие. М., 2000. С. 62.

¹⁹Белов В. А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. М., 2013. С. 682.

²⁰Там же С. 682.

²¹Щенникова Л.В. О некоторых проблемах гражданского права: Теория. Законодательство. Правоприменение. Краснодар, 2010. С. 234.

Список цитируемой литературы:

1. Кулагин М.И. Избранные труды// Классика российской цивилистики. М., 1997.

2. Кошелев М. С. Общие положения договорного права России, Китая и Монголии: сравнительно-правовой анализ//Вестник Забайкальского государственного университета. Чита, 2011. № 1.

3. Жалинский А.Э., Рерих А.А. Введение в немецкое право. М., 2002.

4. Гражданское и торговое право зарубежных стран / Под ред. Курбанова Р.А. М., 2013. URL: <https://books.google.ru>, 2010.

5. Гражданские кодексы стран Латинской Америки: Учеб. пособие / Отв. ред. В. В. Безбах. В. М. Зайцев, В. М. Телицин. М., 1988.

6. Современное зарубежное частное право: Учебное пособие / Под ред. С. Н. Медведева, С. О. Звонок. Ставрополь, 1999.

7. Ожегов С. И., Н. Ю. Шведова. Толковый словарь русского языка. М., 2005.

8. Войшвилло Е. И., Дегтярев М. Г. Логика: Учебное пособие. М., 2000.

9. Белов В. А. Гражданское право: Учебник для бакалавров. Т. II: Общая часть. Лица, блага, факты. М., 2013.

10. Щенникова Л.В. О некоторых проблемах гражданского права: Теория. Законодательство. Правоприменение. Краснодар

The list of the quoted literature:

Kulagin M.I. Selected Works // Classics of Russian Civil Law. M., 1997.

2. Koshchelev, M.S., General Provisions of Contract Law of Russia, China, and Mongolia: Comparative Legal Analysis, Vestnik Zabaikalskogo gosudarstvennogo universiteta. Chita, 2011. No. 1.

3. Zhalinsky A.E., Roericht A.A. Introduction to German law. M., 2002.

4. Civil and commercial law of foreign countries / Ed. Kurbanov R.A. M., 2013. URL: <https://books.google.ru>

5. Civil codes of Latin America: Textbook. allowance / Ed. ed. V.V. BezbaKh. V.M. Zaitsev, V.M. Telitsin. M., 1988.

6. Modern Foreign Private Law: Study Guide / Ed. S.N. Medvedev, S.O. Bell. Stavropol, 1999.

7. Ozhegov, S.I., N.Yu. Shvedova. Explanatory dictionary of the Russian language. M., 2005.

8. Voishvillo E. I., Degtyarev M. G. Logic: Study Guide. M., 2000.

9. Belov V. A. Civil law: Textbook for bachelors. T. II: General part. Persons, benefits, facts. M., 2013.

10. Schennikova L.V. Some of the problems of civil law: Theory. Legislation. Enforcement. Krasnodar, 2010.

**ИНОСТРАННЫЕ ГРАЖДАНЕ И ИНОСТРАННЫЕ
ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА КАК СУБЪЕКТЫ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ
НА ЗЕМЛЮ В РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ**

**FOREIGN CITIZENS AND FOREIGN LEGAL PERSONS AS SUBJECTS
OF PROPERTY RIGHTS ON EARTH IN RUSSIA: PROBLEMS
OF PERFECTION OF LAW AND PRACTICE**

Елисеева И.А.,

доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО

«Кубанский государственный университет», к.ю.н., доцент

Eliseeva I.A.,

associative professor of the civil law department

Federal HPE "Kuban State University", PhD in Law, associative professor

Ключевые слова: земельный участок, земельное законодательство, иностранный гражданин, иностранное юридическое лицо, право собственности.

Аннотация: В настоящей статье рассматриваются права иностранных граждан и иностранных юридических лиц на земельные участки в Российской Федерации, анализируются недостатки действующего земельного российского законодательства и судебной практики, вносятся предложения по их совершенствованию с учетом зарубежного опыта регулирования земельных отношений.

Keywords: land plot, land legislation, foreign citizen, foreign legal entity, right of ownership.

The summary: This article discusses the rights of foreign citizens and foreign legal entities to land in the Russian Federation, analyzes the shortcomings of current Russian land legislation and judicial practice, makes suggestions for their improvement, taking into account foreign experience in regulating land relations.

Земельное законодательство Российской Федерации признает за иностранными гражданами, лицами без гражданства и иностранными юридическими лицами право приобретения земельных участков в собственность на территории нашего государства. К сравнению, «... чаще всего зарубежные страны либо вводят полный запрет для подобных субъектов на приобретение любых земельных участков, либо запрещают приобретать сельскохозяйственные земли, либо разрешают покупать сельскохозяйственные угодья, но вводят определенные ограничения»¹. «Например, в Австрии, Дании, Швейцарии, Швеции и других странах для приобретения земельных участков указанными лицами лицам требуется получение разрешения местных или центральных органов власти; ... в ряде штатов и провинций Канады установлены запреты и ограничения на приобретение земельных участков по договору купли-продажи иностранными гражданами»².

Но Земельный кодекс РФ 2001 г. признал в качестве субъектов права частной собственности на землю в России иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц. Некоторые ограничения их земельной правосубъектности предусмотрены, в частности, п. 3. ст. 15 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. (далее – ЗК РФ), п. 5 ст. 35 ЗК РФ, ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее также – Федеральный закон № 101-ФЗ), Федеральным законом от 08.11.2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральным законом от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 30.11.1995 г. № 187-ФЗ «О континентальном шельфе Российской Федерации» и другими.

Вместе с тем, в юридической литературе отмечается, что законодательство в данной сфере несовершенно. «Законодательно не определен земельно-правовой статус граждан России, имеющих двойное гражданство (бипатридов); российские юридические лица с участием иностранного капитала ограничены в правах только на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения...»³. Есть и другие пробелы в закреплении земельно-правового статуса указанных субъектов, до сих пор не урегулированные земельным законодательством. Представляется, что их обсуждение по-прежнему актуально.

В рамках настоящей научной статьи хотелось бы подробнее рассмотреть ограничение, связанное с запретом для иностранных граждан и иностранных юридических лиц приобретать в собственность земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения. Кстати, в судебной практике уже нередко встречаются подобные дела.

Так, крестьянское фермерское хозяйство (далее – КФХ) обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании решения регистрирующего органа об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок иностранному юридическому лицу на основании сделки. Отказывая в удовлетворении заявления КФХ, суд первой инстанции исходил из следующего⁴.

К договорам в отношении находящихся на территории Российской Федерации земельных участков, участков недр и иного недвижимого имущества применяется российское право (п. 2 ст. 1213 Гражданского кодекса РФ, далее также – ГК РФ). На основании ст. 15 Федерального закона об иностранных инвестициях «... приобретение иностранным инвестором права на земельные участки, другие природные ресурсы, здания, сооружения и иное недвижимое имущество осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации».

Спорный земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения. Правовое регулирование отношений, связанных с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется на основании Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Указанный Закон устанавливает: «Иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридиче-

ские лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды» (ст. 3).

«Данная норма, ввиду ее особого значения, в том числе для обеспечения прав и охраняемых законом интересов участников гражданского оборота, и защиты публичного интереса, относится к нормам непосредственного применения (ст. 1192 ГК РФ). Таким образом, норма непосредственного применения исключает возможность перехода права собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, к иностранному юридическому лицу. В связи с этим, отказ регистрирующего органа в государственной регистрации перехода права собственности на такой земельный участок является правомерным»⁵. Итак, в данном случае суд рассмотрел дело в полном соответствии с законом.

Проанализируем другой пример из судебной практики. Правительство Самарской области обратилось в суд с иском к гражданину Республики <...> М. о понуждении к продаже на торгах принадлежащей ему 1/130 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, площадью <...> кв. м, расположенный по адресу: <...> область, <...> район, кадастровый номер <...>, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

На основании свидетельства о праве на наследство по закону после смерти матери ответчика за М. зарегистрировано право собственности на 1/130 долю в праве общей долевой собственности на указанный земельный участок.

Ссылаясь на положения ст. 3, 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», согласно которым иностранные граждане не вправе обладать на праве собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, истец просил о понуждении ответчика к продаже 1/130 доли в праве общей долевой собственности на вышеуказанный земельный участок.

Решением Нефтегорского районного суда Самарской области от 24.07.2015 в удовлетворении исковых требований Правительства Самарской области отказано. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от

06.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения. В связи с поданной 11.04.2016 Правительством Самарской области кассационной жалобой на указанное судебное постановление и сомнениями в его законности дело истребовано в Верховный Суд РФ для проверки по доводам кассационной жалобы.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ пришла к выводу, что суды нижестоящих инстанций допустили нарушение закона. Разрешая спор и отказывая в удовлетворении требований, суды основывались на п. 3 ст. 15 ЗК РФ, ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ и исходили из ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, которая закрепляет: «Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи». На основании анализа данного определения, суды сделали вывод, что понятия «земельный участок» и «земельная доля» в праве собственности на земельный участок не тождественны.

«По заключению судов, нахождение в собственности М., являющегося иностранным гражданином, доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и непринятие мер по их отчуждению не противоречат закону, поскольку действующая редакция ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ не содержит запрета иностранному гражданину иметь в собственности долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения»⁶.

Но Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ не согласилась с определением суда апелляционной инстанции по следующим основаниям. В соответствии с п. 1 ст. 9 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ, «В аренду могут быть переданы прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности». Согласно ст. 5 этого же Закона «...в случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований ст. 3 и

(или) п. 2 ст. 4 настоящего Федерального закона, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником в течение года со дня возникновения права собственности на эти земельные участки или права собственности на доли в праве общей собственности на земельный участок». Те же требования применяются в случае, если земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения был унаследован иностранным гражданином (ст. 11 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ).

Принимая во внимание, что поименованные выше требования закона и указания Пленума Верховного Суда РФ судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 06.10.2015 отменила с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение⁷.

Таким образом, в данном случае суды первой и апелляционной инстанции признали за иностранным гражданином право собственности на долю в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. На наш взгляд, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ обоснованно сочла указанные судебные постановления не соответствующими закону.

Имеются в судебной практике и дела с участием бипатридов – лиц с двойным гражданством по поводу признания права собственности на земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения. Так, Общество обратилось в арбитражный суд к управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее – управление Росреестра) с заявлением, в котором просило: признать незаконным решение об отказе в государственной регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером <...>; обязать осуществить регистрацию права собственности общества на указанный земельный участок.

В судебном заседании Арбитражный суд Краснодарского края установил, что на основании договора купли-продажи Л. продал обществу долю 40000/4786165 в праве общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером <...>. Общество 20.04.2017 через многофункциональный центр обратилось в управление Росреестра с заявле-

нием о государственной регистрации права собственности на указанный участок. Решением от 05.06.2017 № 23/017/001/820/2017-3141 управление Росреестра отказало в государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок. Отказ мотивирован неустранимостью обстоятельств, послуживших основанием для приостановления государственной регистрации. В решении об отказе указано, что единственным учредителем общества является ООО «Агропром», в котором 50% доли участия принадлежит иностранному лицу (гражданину Турции К. М.). Считая незаконным отказ управления Росреестра в государственной регистрации права, общество оспорило его в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 05.09.2017, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2018, требования удовлетворены. «При разрешении требований суды руководствовались нормами Федерального закона № 101-ФЗ, а также ЗК РФ. Суды установили, что единственным участником (учредителем) общества является российское юридическое лицо Общества (с долей участия, равной 100%). Учредителями последнего являются Э. С., имеющий российское и турецкое гражданство (50% доли участия в уставном капитале), и иностранный гражданин К. М. (с долей участия в уставном капитале, равной 50%). Таким образом, общество не относится к лицам, в отношении которых ст. 3 Федерального закона № 101-ФЗ установлены ограничения в приобретении прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, поскольку единственным учредителем общества является российское юридическое лицо. Иностранцы граждане также не обладают долей свыше 50% участия в единственном учредителе Общества. Не установлены судами и основания для применения к спорным правоотношениям ограничений, предусмотренных п. 3 ст. 15 ЗК РФ. Изучив материалы дела, доводы жалобы и отзыва (возражений), заслушав представителей сторон, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа не нашел оснований для удовлетворения кассационной жалобы»⁸.

Итак, ограничения, предусмотренные ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не распространяются на бипатридов – лиц с иностранным и российским гражданством. Полагаем, что таким лицам надо законодательно запретить приобретать земельные участки из состава земель сельско-

хозяйственного назначения в собственность на территории Российской Федерации.

Специалисты также обращают внимание, что некоторые ограничения, содержащиеся в законе, не лишают иностранных граждан и юридических лиц возможности приобрести землю в России путем заключения договора купли-продажи. «В России для приобретения земельных участков наиболее выгодные условия, поскольку, например, в нашей стране отсутствует налог на роскошь, что позволяет без каких-либо препятствий приобрести землю. Законодательство некоторых стран ограничивает покупку земель определенными категориями лиц. Например, в США приобрести земельные участки имеют право только граждане и жители данного государства. Таким образом, они запретили вложение иностранного капитала в землю»⁹.

Разделяем опасения, что, если наше государство будет и в дальнейшем передавать в значительных объемах земельные участки зарубежным инвесторам, то оно может в перспективе их утратить.

В завершение отметим, что необходимо продолжать работу по совершенствованию российского земельного законодательства, регулирующего земельную правосубъектность иностранных граждан и юридических лиц, а также судебной практики.

¹ Вишневская Р.Я., Мисник Г.А., Мисник Н.Н. Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. Ростов-на-Дону, 2002: Феникс. С. 44.

² Аликиева А.М. Права иностранных граждан и иностранных юридических лиц в сфере земельных отношений в Российской Федерации // Налоги. Инвестиции. Капитал. 2003. № 1–2. С. 7.

³ Бобряшова М.А. Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России: автореф. дисс. ...канд. юрид. наук. М., 2012. С. 10 – 11.

⁴ Обзор практики разрешения судами споров, связанных с защитой прав иностранных инвесторов: Утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017 // СПС «КонсультантПлюс» [электронный ресурс]: 2019. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 06.04.2019).

⁵ Там же // СПС «КонсультантПлюс» [электронный ресурс]: 2019. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 06.04.2019).

⁶ Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2016 № 46-КГ16-9 // СПС «КонсультантПлюс» [электронный ресурс]: 2019. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 05.04.2019).