



Пресс-релиз
11.04.2019

Ограничение прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение земельных участков

Действующим российским законодательством для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц установлен ряд ограничений на приобретение в собственность земельных участков.

В силу п. 3 ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) иностранные граждане, 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.

Перечень приграничных территорий утвержден Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 года № 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» (далее - Перечень).

В Ростовской области к таким территориям относятся: Азовский, Каменский, Красносулинский, Куйбышевский, Матвеево-Курганский, Миллеровский, Неклиновский, Родионово-Несветайский, Тарасовский, Чертковский районы, а также города Азов, Гуково, Донецк, Зверево, Каменск-Шахтинский, Новошахтинск, Таганрог.

Исходя из положений п. 5 ст. 35 ЗК РФ иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном ст. 35 ЗК РФ, при этом покупка такого земельного участка возможна только если он не расположен в пределах приграничной территории.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон № 101-ФЗ) иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические 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, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п. 1 ст. 238 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

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 Закона № 101-ФЗ, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником (ч. 1 ст. 5 Закона № 101-ФЗ).

Таким образом, земельные участки, расположенные на приграничных территориях, входящих в утвержденный Перечень, земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также земельные доли, принадлежащие на праве собственности иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам, должны быть отчуждены в установленном законом порядке как имущество, которое в силу закона не может принадлежать указанным лицам.

В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в установленные законом сроки, такое имущество по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом (п. 2 ст. 238 ГК РФ, ч. ч. 2, 3 ст. 5 Закона № 101-ФЗ).

С учетом вышеизложенного, обращаем внимание иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на необходимость своевременного отчуждения вышеуказанных земельных участков.