

ПАМЯТКА

об ограничении прав иностранных граждан при осуществлении сделок с недвижимостью

Законодательством Российской Федерации с целью соблюдения экономической безопасности и территориальной целостности государства, предотвращения иных возможных правонарушений определены запреты и ограничения на владение, пользование и распоряжение земельными участками хозяйствующими субъектами, в которых имеется иностранный элемент (один из участников правоотношений является иностранцем, лицом без гражданства или иностранным юридическим лицом).

Положениями части 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ определено, что 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, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, утвержден указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 26¹.

В соответствии с данным перечнем к приграничным территориям в Оренбургской области отнесены г. Новотроицк, г. Орск, Адамовский, Акбулакский, Беляевский, Домбаровский, Илекский, Кваркенский, Первомайский, Светлинский, Ташлинский районы, Гайский, Кувандыкский, Соль-Илецкий, Ясненский городские округа.

Согласно статье 3 Закона № 101-ФЗ² 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 законом³.

¹ Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 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»

² Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»

³ 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».

Сделки, совершенные с нарушением указанных требований законодательства, являются ничтожными.

Частью 1, 2 статьи 238 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что если у иностранного гражданина, лица без гражданства, иностранного юридического лица в собственности оказался земельный участок в приграничной территории, то такие лица обязаны в течение года с момента возникновения права собственности произвести его отчуждение.

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 статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4 Закона № 101-ФЗ, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником.

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.