

Юридическая компания «ИНМАР»

690002, Россия, г. Владивосток

ул. Хабаровская, 8,

тел.: +7 (4232) 45-75-59

факс: +7 (4232) 44-60-13

e-mail: office@inmarlegal.com

интернет: www.inmarlegal.com

ОГРАНИЧЕНИЕ ПРАВ НЕРЕЗИДЕНТОВ НА ЗЕМЛЮ В РФ

Автор: Дмитриев Д.А.

Нормативные акты по данному вопросу:

1. Лесной кодекс РФ от 29.01.1997 N 22-ФЗ.
2. Водный кодекс РФ от 16.11.1995 N 167-ФЗ.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
4. Общие положения об аренде (глава 34 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации).
5. О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации см. Федеральный закон от 25 июля 2002 года N 115-ФЗ.
6. Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24.07.2002 N 101-ФЗ.
7. Постановление Конституционного суда РФ от 23 апреля 2004 года № 8-П.
8. Закон РФ "О недрах" от 21.02.1992 N 2395-1.
9. Закон Приморского края от 29 декабря 2003 года N 90-КЗ "О регулировании земельных отношений в Приморском крае".
10. Постановление Администрации г. Владивостока от 8 ноября 2000 г. N 2054 "Об утверждении "Временного положения о порядке предоставления и изъятия земель и прекращения прав на землю в городе Владивостоке".
11. Письмо Комитета по земельным ресурсам и землеустройству ПК от 17 декабря 1996 г. N 18/605/01-12 "Об аренде земельных участков".

Ограничения прав на земельные участки, которые предусматриваются действующим законодательством, весьма разнообразны. Очень специфичны формы их установления. При этом трактовка ограничений прав на землю в разных отраслях законодательства неоднозначна. Федеральные законы устанавливают ограничения прав на землю в целях:

- сохранения природных объектов или памятников истории и культуры;
- создания необходимых условий для осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов и коммуникаций;
- охраны жизни и здоровья людей и т.д.

Многообразие целей приводит к тому, что ограничения прав на землю определяются в федеральных законах, относящихся к самым разным отраслям законодательства.

В одних федеральных законах устанавливается правовой режим земель, который налагает на правообладателя обязанность соблюдать определенные требования. В других федеральных законах содержатся перечни обязанностей лиц, использующих земельные участки.

Имеются федеральные законы, которые ограничивают оборот земельных участков или допускают обременение вещных прав на землю определенными обязательствами. Существуют также федеральные законы, которые требуют от обладателей прав на землю выполнять различного рода технические требования, например, СНиПы или СанПиНы.

Среди федеральных законов об ограничениях прав на землю условно можно выделить законодательные акты, содержащие нормы:

- 1) об оборотоспособности земельных участков;
- 2) о правовом режиме земель;
- 3) об обязанностях собственников земельных участков, землевладельцев и землепользователей.

Земельным кодексом РФ в ст. 27 перечислены земельные участки, изъятые из оборота:

- в пределах территорий государственных природных заповедников и национальных парков, за исключением земельных участков в границах национальных парков, переданных гражданам и юридическим лицам в собственность или на иных правах в соответствии с федеральными законами;
- занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооруженные Силы РФ, войска Пограничной службы РФ, другие войска, воинские формирования и органы;
- занятые зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены военные суды;
- занятые объектами организаций федеральной службы безопасности;
- занятые объектами организаций федеральных органов государственной охраны;
- занятые объектами использования атомной энергии, пунктами хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ;
- занятые объектами, в соответствии с видами деятельности которых созданы закрытые административно-территориальные образования;
- предоставленные исправительно-трудовым учреждениям и лечебно-трудовым профилакториям соответствующих правоохранительных органов;
- занятые воинскими и гражданскими захоронениями;
- занятые инженерно-техническими сооружениями, линиями связи и коммуникациями, возведенными в интересах защиты и охраны Государственной границы РФ.

В соответствии со ст. 22 Земельного кодекса РФ *изъятые из оборота* земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Ограничены в гражданском обороте земельные участки:

- в пределах особо охраняемых природных территорий, за исключением изъятых из оборота;
- в пределах лесного фонда, за исключением случаев, установленных федеральными законами;
- занятые находящимися в государственной или муниципальной собственности водными объектами, за исключением обособленных водных объектов;
- занятые особо ценными объектами культурного наследия народов РФ, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия;
- предоставленные для обеспечения обороны и безопасности, оборонной промышленности, таможенных нужд, за исключением изъятых из оборота;
- в границах закрытых административно-территориальных образований, за исключением изъятых из оборота;
- предоставленные для нужд организаций транспорта, в том числе морских, речных портов, вокзалов, аэродромов и аэропортов, сооружений навигационного обеспечения воздушного движения и судоходства, терминалов и терминальных комплексов в зонах формирования международных транспортных коридоров;
- предоставленные для нужд связи;
- занятые объектами космической инфраструктуры;
- расположенные под объектами гидротехнических сооружений;
- предоставленные для производства ядовитых веществ, наркотических средств;
- загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшиеся биогенному загрязнению, иные подвергшиеся деградации земли.

Изъятые из гражданского оборота земельные участки находятся в исключительной федеральной собственности, а *ограниченные* в гражданском обороте земельные участки - в федеральной собственности, собственности субъектов РФ и муниципальной собственности. Право собственности на указанные земельные участки не может быть приобретено гражданами и юридическими лицами. Только в случаях, предусмотренных федеральными законами, допускается передача в частную собственность земельных участков, ограниченных в гражданском обороте.

Ограничения прав на землю, связанные с соблюдением правового режима земель, устанавливаются Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ, Федеральным законом "О лечебных

природных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах" и другими законодательными актами, количество которых, как показывает законодательная практика, неудержимо растет.

Правовой режим земель устанавливается исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий (подп. 10 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ). Таким образом, когда говорится о регулировании вопросов правового режима земель, имеются в виду нормы законодательства о делении земель на категории и нормы о зонировании территорий.

Основой отнесения земель к определенным категориям является их целевое назначение. Используя этот критерий, в Земельном кодексе РФ (ст. 7) выделены следующие категории земель:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, радиовещания, связи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Для каждой категории земель установлен определенный правовой режим, выражающийся в полном или частичном запрете осуществлять на землях те или иные виды деятельности, в предоставлении приоритетной возможности использовать земли для конкретных нужд, в установлении особых условий использования земель и т.д.

Например, земли особо охраняемых территорий и объектов должны использоваться в экологических, научных, историко-культурных и иных подобных целях, а земли сельскохозяйственного назначения - для нужд сельского хозяйства.

Владение, пользование и распоряжение землями без учета их целевого назначения и разрешенного использования признается нарушением законодательства, которое может повлечь за собой прекращение прав на землю.

Земельный кодекс РФ в статье 15 закрепил право собственности, а в статье 22 предоставил право аренды земельных участков иностранным лицам, лицам без гражданства и иностранным юридическим

лицам. Эти права отвечают принципу предоставления национального режима иностранным гражданам и лицам без гражданства, провозглашенному Конституцией РФ.

Национальный режим означает, что иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации. Таким образом, иностранцы на территории РФ обладают теми же правами, что и граждане РФ, в том числе и в отношениях права на землю.

Ограничения данного принципа могут быть установлены только федеральным законом или международным договором. Так, Земельный кодекс содержит некоторые ограничения *права собственности* иностранцев на землю. Например, 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 РФ, и на *иных особых* территориях. Примечательно, что указанный перечень Президентом пока не утвержден. Данный факт создает повод для разногласий, поскольку существует мнение, согласно которому, до тех пор, пока перечень приграничных территорий не установлен, никакие земли не могут быть переданы иностранцам в собственность.

В то время как Конституционный суд РФ в постановлении от 23 апреля 2004 года № 8-П установил, что иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица в принципе имеют право на приобретение земель вне таких территорий. В документах кадастрового учета, представляемых для оформления прав на земельные участки, приграничные зоны должны быть указаны. В случае отсутствия записи в таких документах о наличии приграничной территории земельные участки могут оформляться в собственность иностранцам.

Ранее в Земельном кодексе был ограничен предельный срок аренды земельных участков - 49 лет. Новый Земельный кодекс предельного срока аренды не предусматривает. Для земель с/х назначения это ограничение осталось. Земли этой категории могут предоставляться иностранцам только на праве аренды. Причем срок договора аренды таких земель не может превышать *сорока девяти лет*. А в случае если договор аренды земельного участка заключен на срок более одного года, договор подлежит обязательной государственной регистрации.

Также земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения *изыскательских работ* на срок не более чем один год.

В соответствии со ст. 31 Лесного кодекса участок лесного фонда может быть предоставлен за плату на срок от одного года до девяноста девяти лет.

В соответствии со ст. 42 Водного кодекса водные объекты могут передаваться в краткосрочное пользование до 3 лет и долгосрочное - до 25 лет.

Ст. 10 Закона о недрах дифференцирует предельные сроки в зависимости от целей пользования:

- до 1 года - для добычи полезных ископаемых на основании предоставления краткосрочного права пользования участками недр;
- до 5 лет - для геологического изучения;
- до 25 лет - при совмещении разных видов пользования;
- до 25 лет - для добычи подземных вод;
- для добычи полезных ископаемых - на срок отработки месторождения полезных ископаемых, исчисляемый исходя из технико-экономического обоснования разработки месторождения полезных ископаемых, обеспечивающего рациональное использование и охрану недр;
- без ограничения срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, связанных с захоронением отходов, строительства и эксплуатации нефте- и газохранилищ, а также для образования особо охраняемых геологических объектов и иных целей.

Ограничения прав на землю зависят от того, находятся ли земельные участки в пределах территориальных зон (особо охраняемых территорий, охранных, санитарно-защитных, запретных и иных зон), которые выделяются при зонировании территорий.

Так, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами и правилами землепользования и застройки поселений.

Таким образом, несмотря на то, что иностранцам предоставлен национальный режим на территории РФ, в том числе и в отношении права собственности, некоторые ограничения все же имеются.