

---

## ПРИОБРЕТЕНИЕ ИНОСТРАННЫМИ ИНВЕСТОРАМИ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РФ

Л.Р. Дидигова

Кафедра земельного и экологического права  
Российский университет дружбы народов  
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматриваются вопросы, затрагивающие процесс приобретения земельных участков иностранными инвесторами. Рассматриваются способы получения земель. Анализируются положения Земельного кодекса РФ и законов о собственности зарубежных государств. Автором приводятся примеры приобретения земель в России и странах Европейского Союза.

**Ключевые слова:** инвесторы; земельное право; собственность; земельные участки; аренда; иностранные компании; партнеры.

Российское законодательство в области земельных отношений позволяет иностранным инвесторам приобретать земельные участки на праве собственности. И на сегодняшний день данный вопрос стоит наиболее остро, поскольку зарубежные фирмы пытаются обойти российские законы, приобретая российские земли незаконным путем. В начале 90-х гг. наиболее ярким примером несоблюдения российских законов являлась скупка иностранными фирмами земель сельскохозяйственного назначения в России, не числившихся в кадастрах регистрационных палат, и земли эти были приватизированы.

На современном этапе во многих странах мира, в том числе и в Российской Федерации, на законодательном уровне регулируется вопрос об условиях предоставления земельных участков иностранным лицам. В России иностранные лица, а именно юридические, приобретая земельные участки, могут либо арендовать их у муниципалитета, либо выкупить землю в собственность, но при этом приобретение права собственности на земельные участки у иностранных физических либо юридических лиц ограничивается законодательством РФ.

Вышеуказанные лица могут осуществлять следующие действия в отношении земельных участков: отдавать в залог, владеть, пользоваться и распоряжаться ими на условиях, равных с российскими гражданами и юридическими лицами.

Однако не стоит забывать и об ограничениях, указанных в ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ, в котором регулируются положения, где иностранные лица, точнее инвесторы, имеют ряд ограничений в вопросах сельскохозяйственных угодий в РФ [4].

Согласно абз. 2 ч. 1 ст. 1 ЗК РФ установлено, что действие указанного закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства,

садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями [2].

Оборот указанных земельных участков регулируется ст. 1 ЗК РФ. Иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица — собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном настоящей статьей, и в соответствии с п. 2 ст. 5, п. 3 ст. 15, п. 1 ст. 22 и п. 4 и 5 ст. 28 настоящего Кодекса (ст. 35) [2].

Также императивные правила касаются и приграничных земель, данное положение содержится в п. 3 ст. 15 ЗК РФ: «Так, 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» (ч. 3 ст. 15) [2].

Рассмотренные нами способы приобретения земельных угодий основаны на договоре аренды или приобретения права собственности на земельные участки, т.е. путем заключения договора купли-продажи. Из данного обстоятельства напрашивается вывод, что инвестиционные договоры не действуют. И, как показывает практика, инвестиционные договоры изжили себя. В сфере земельного права появились иные формы: договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи как основные; договоры подряда и договоры о совместной деятельности. Возводимые объекты недвижимости теперь могут быть предметом договора купли-продажи. «Легализованы» договоры купли-продажи будущих жилых помещений. Предложен ограниченный набор средств процессуальной защиты (видов исков).

Некоторые иностранные инвесторы предпочитают заключать договоры с российскими партнерами для приобретения в России земельных участков в целях строительства на них объектов.

Для покупки земли и возведения недвижимого объекта на ней иностранный инвестор и российский партнер могут заключить договор простого товарищества. В результате заключения такого договора инвестор приобретает право собственности на построенный объект, а также может контролировать ход строительства.

Не исключено, что иностранная компания может передать российской организации определенное имущество или денежные средства, которые будут использоваться последней для получения прибыли в рамках договора простого товарищества, а соответствующая доля прибыли будет отправляться иностранному участнику договора. В принципе по договору простого товарищества каждый из товарищей полномочен действовать от имени всех товарищей (ст. 1044-1 ГК) [1]. Для того чтобы иностранная компания могла в полной мере осуществлять свою деятельность в РФ, ей необходимо иметь в партнерах российское физическое или юридическое лицо.

Осуществляя сравнение российской практики земельного права с зарубежной, хотелось бы остановиться в качестве примера и обратить внимание на приобретение недвижимости (включая строение либо земельный участок) в Швейцарии. По местным законам иностранцы, получившие ипотечный кредит, не могут приобрести больше одного строения, а также продать его в течение первых пяти лет. Однако если нет острой необходимости постоянного проживания в доме, его можно сдать в аренду за весьма приличные деньги (ст. 15) [5].

Стоит отметить, что Швейцария располагает снежными вершинами, которые привлекают туристов со всего света, но данная страна не обладает такими географическими масштабами, как Россия, в которой особо ценными землями являются сельскохозяйственные угодья. Земельный кодекс РФ предусматривает запрет иностранным гражданам и фирмам владеть сельскохозяйственными землями, если данным лицам принадлежит более 50% данных земель.

Выше были указаны способы приобретения земельных участков иностранными лицами законным способом, но несмотря на определенные ограничения, перечисленные в законе для иностранных лиц, многие зарубежные фирмы все-таки находят лазейки в российском законодательстве и пользуются несовершенством российской правовой системы.

Одним из востребованных вариантов приобретения земель сельскохозяйственного назначения является использование фиктивных физических или юридических лиц. Можно привести еще такой способ, как продажа земельного надела паевому инвестиционному фонду недвижимости; такая сделка будет считаться законной, если как минимум один пай будет принадлежать российскому лицу.

Но, несмотря на действующее земельное законодательство для иностранных лиц, российская земля остается самой востребованной, в частности из-за ее низкой стоимости. Однако если провести сравнительный анализ с другими государствами, то можно увидеть, что только Российская Федерация предоставляет самые выгодные условия для приобретения земельных участков в собственность для иностранных физических или юридических лиц, поскольку в России на данный момент не принят закон о налоге на роскошь и отсутствие данного нормативного акта позволяет без особых препонов приобретать земли и объекты на них в РФ. Так, на Кипре иностранные лица могут приобрести земельные участки по договору аренды на срок 99 лет и только с разрешения Совета Министров этой страны. Чтобы приобрести земельный участок в собственность в Австрии, Австралии, Дании, Швейцарии, Швеции и других странах, нужно получить разрешение местных или центральных органов власти. В Финляндии иностранные компании, имея 20% акций, не могут без согласия Государственного Совета купить, сдать или продать земельные участки на срок до двух лет. Несмотря на ряд императивных норм, запрещающих совершать иностранным лицам определенные действия в отношении земельных угодий, лица «из-за рубежа» находят способы приобретать на праве собственности земельные участки по минимальной кадастровой стоимости.

На основе проведенного анализа по данной проблематике можно сделать вывод о том, что необходимо пересмотреть на предмет законности способы приобретения земельных участков иностранными компаниями, осуществляющих свою деятельность в России и за рубежом и принятия соответствующих мер.

Проблема в том, что по российскому законодательству нет ответственности за незаконный оборот земель иностранными лицами. Однако есть и положительные моменты: инвестиционные договоры по приобретению земельных участков в РФ не имеют силы, так как они выведены из практики (ч. 4) [3]. Это связано с тем, что при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам приходилось устанавливать правовую природу соответствующих договоров. Вместо них действуют договоры купли-продажи, договоры подряда, договоры о совместной деятельности и договоры простого товарищества, правовая природа которых определена в ГК РФ. Соответственно, выбирая способ приобретения (договор купли-продажи, договор аренды и т.д.) земельных участков в РФ, иностранные компании должны будут заключать соответствующие договоры, в которых будут прописаны их права и обязанности по приобретению земли в соответствии с законодательством РФ и ограничения по совершению тех или иных действий.

#### ЛИТЕРАТУРА

- [1] Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ). Часть 3 от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 07.06.2012) // СПС «КонсультантПлюс».
- [2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
- [3] Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» от 11 июля 2011 г. // СПС «КонсультантПлюс».
- [4] Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // СПС «КонсультантПлюс».
- [5] Федеральный закон о приобретении полной земельной собственности не резидентами, «Lex Furgler-Koller-Friedrich» (Закон Фридриха) от 1 января 1985 г. URL: <http://www.d-n.ru>.

### **ACQUISITION OF THE RIGHT TO THE LAND PLOTS BY FOREIGN INVESTORS IN THE RUSSIAN FEDERATION**

**L.R. Didigova**

The Department of Land and Ecology Law  
People's Friendship University of Russia  
6, *Miklukho-Maklya st., Moscow, Russia, 117198*

The article discusses issues affecting the process of land acquisition by foreign investors. The ways of receiving lands are considered. Analyzes the position of the Russian Land Code and the property laws of foreign countries. The author gives examples of land acquisition in Russia and the countries of the European Union.

**Key words:** investors, land law, property, land; rental, foreign companies, partners.

**REFERENCES**

- [1] Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federatsii (GK RF). Chast' 3 ot 26.11.2001 № 146-FZ (red. ot 07.06.2012) // SPS «Konsul'tantPlyus».
- [2] Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ // SPS «Konsul'tantPlyus».
- [3] Postanovlenie Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossijskoj Federatsii № 54 «O nekotorykh voprosakh razresheniya sporov, vznikayuschikh iz dogovorov po povodu nedvizhimosti, kotoraya budet sozdana ili priobretena v buduschem» ot 11 iyulya 2011 g. // SPS «Konsul'tantPlyus».
- [4] Federal'nyj zakon ot 24.07.2002 № 101-FZ «Ob oborote zemel' sel'skokhozyajstvennogo naznacheniya» // SPS «Konsul'tantPlyus».
- [5] Federal'nyj zakon o priobrenenii polnoj zemel'noj sobstvennosti ne rezidentami, «Lex Furgler-Koller-Friedrich» (Zakon Fridrikha) ot 1 yanvaryaya 1985 g. URL: <http://www.d-n.ru>.