

Автор: Дороцук П.С.

Получение иностранным гражданином земельного участка в собственность на территории г. Владивостока Приморского края

I. Конституционно-правовое регулирование

Согласно положениям части 3 статьи 62 Конституции Российской Федерации иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации.

ВАЖНО: Из приведенной нормы следует, что Конституция Российской Федерации в качестве общего принципа российского законодательства устанавливает «национальный режим» для иностранных лиц и лиц без гражданства, то есть в отношении прав и обязанностей приравнивает их к российским гражданам.

II. Отраслевое регулирование

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 25.07.2002 № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» иностранные граждане пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Федеральный законодатель, регулируя вопросы правового положения иностранных граждан, устанавливает ряд изъятий, связанных с реализацией ими прав, установленных гражданским и земельным законодательством.

Как следует из пункта 2 статьи 5 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – **ЗК РФ**) права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

Вместе с тем, пунктом 3 статьи 15 **ЗК РФ** предусмотрено, 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 (см. **Приложение №1**)¹.

2.1. Обращаясь к обозначенному Указу 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» (далее – **Указ**) прослеживается, что согласно пункту 131 **Указа Владивостокский городской округ** Приморского края является приграничной территорией, на которой иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками.

2.2. Аналогичные ограничения также установлены в отношении земель сельскохозяйственного назначения, что прямо следует из статьи 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в отношении земельных участков, необходимых для обеспечения деятельности в морском порту (статья 28 Федерального закона от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

¹ Данные обстоятельства подтверждаются материалами сложившейся судебной практики: см., напр. определение Приморского краевого суда от 02.10.2014 по делу № 33-8610 и пр.

III. Участие иностранных граждан в государственной программе по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом, и членам их семей, совместно переселяющимся на постоянное место жительства в Российскую Федерацию (далее – Программа)

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» (далее – **Закон 119-ФЗ**) предусмотрена возможность получения иностранными гражданами и лицами без гражданства, являющимися участниками **Программы** земельных участков из государственной или муниципальной собственности, расположенных на территориях *Республики Бурятия, Республики Саха (Якутия), Забайкальского края, Камчатского края, Приморского края, Хабаровского края, Амурской области, Магаданской области, Сахалинской области, Еврейской автономной области, Чукотского автономного округа.*

На основании поданного заявления однократно может быть предоставлен в безвозмездное пользование земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности и расположенный на территории одного из указанных субъектов Российской Федерации, **площадь которого не превышает одного гектара.**

Вместе с тем, существует возможность обратиться земельный участок в собственность, поскольку частью 1 статьи 10 **Закона № 119-ФЗ** предусмотрено, что иностранный гражданин или лицо без гражданства, с которым заключен договор безвозмездного пользования земельным участком, вправе до дня окончания срока действия указанного договора подать в уполномоченный орган заявление о предоставлении такого земельного участка в собственность или в аренду на срок до сорока девяти лет, а в отношении предоставленного в безвозмездное пользование земельного участка из состава земель лесного фонда заявление о предоставлении такого земельного участка в аренду на срок до сорока девяти лет.

Однако, возможно это лишь при наличии совокупности юридических фактов, указанных в законе, в частности, иностранный гражданин должен являться участником **Программы, а также соответствовать требованиям** Указа Президента РФ от 22.06.2006 № 637 «О мерах по оказанию содействия добровольному переселению в Российскую Федерацию соотечественников, проживающих за рубежом».

IV. Иные правовые механизмы, не связанные с получением иностранным гражданином в собственность земельного участка

В силу прямого законодательного ограничения на получение иностранным гражданином в собственность земельного участка, расположенного на приграничной территории, с учетом положений статьи 22 **ЗК РФ** существует возможность оформить земельный участок, расположенный на приграничной территории **на праве аренды с возможностью оформления права собственности на жилой дом в рамках индивидуального жилищного строительства.**

Таким образом, данное ограничение не препятствует получить земельный участок на праве аренды. Однако, как следует из системного анализа положений статьи 15, статьи 39.20 ЗК РФ, Указа Президента РФ от 09.01.2011 № 26 **выкупить такой земельный участок иностранный гражданин не сможет.**

В иных случаях, **иностранцы граждане вправе оформить в собственность земельные участки и зарегистрировать право собственности на них в ЕГРН.**

Росреестр, если заявителем является иностранный гражданин должен удостовериться в том, что он находится на территории РФ законно. Законно находящийся в РФ иностранный гражданин - лицо, имеющее действительные вид на жительство, либо разрешение на временное проживание, либо визу, либо иные предусмотренные федеральным законом или международным договором Российской Федерации документы, подтверждающие право иностранного гражданина на пребывание (проживание) в Российской Федерации¹.

¹см. более подробно: приказ Росрегистрации от 16.05.2007 № 82 «Об утверждении Методических рекомендаций об особенностях государственной регистрации прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на недвижимое имущество и сделок с ним»

**ПЕРЕЧЕНЬ ПРИГРАНИЧНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, НА КОТОРЫХ ИНОСТРАННЫЕ ГРАЖДАНЕ, ЛИЦА
БЕЗ ГРАЖДАНСТВА И ИНОСТРАННЫЕ ЮРИДИЧЕСКИЕ ЛИЦА НЕ МОГУТ ОБЛАДАТЬ НА ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ**

Приморский край

113. Дальнереченский муниципальный район.
114. Кавалеровский муниципальный район.
115. Кировский муниципальный район.
116. Лазовский муниципальный район.
117. Надеждинский муниципальный район.
118. Октябрьский муниципальный район.
119. Ольгинский муниципальный район.
120. Партизанский муниципальный район.
121. Пограничный муниципальный район.
122. Пожарский муниципальный район.
123. Спасский муниципальный район.
124. Тернейский муниципальный район.
125. Ханкайский муниципальный район.
126. Хасанский муниципальный район.
127. Хорольский муниципальный район.
128. Черниговский муниципальный район.
129. Шкотовский муниципальный район.
130. Артемовский городской округ.
131. Владивостокский городской округ.
132. Дальнегорский городской округ.
133. Дальнереченский городской округ.
134. Лесозаводский городской округ.
135. Находкинский городской округ.
136. Партизанский городской округ.
137. Городской округ Спасск-Дальний.
138. Уссурийский городской округ.