

ИНФОРМАЦИЯ

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, Ясененский 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.