

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г. ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра конституционного и муниципального права

**КОНСТИТУЦИОННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРАВ ИНОСТРАННЫХ  
ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Автореферат магистерской работы

студентки 3 курса 361 группы  
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета

**ЕФРЕМОВОЙ АНЖЕЛИКИ ДМИТРИЕВНЫ**

Научный руководитель  
доктор юрид. наук, профессор

\_\_\_\_\_

Комкова Г.Н.

Зав. кафедрой  
доктор юрид. наук, профессор

\_\_\_\_\_

Комкова Г.Н.

Саратов 2023

**Актуальность темы исследования** состоит в том, что развитие международного сотрудничества, интеграция России в мировое сообщество, интенсификация деловых отношений в области экономики, науки и культуры сопровождаются перемещением большого количества людей из государства в государство, что объективно создает условия для проживания в России иностранных граждан, число которых постоянно увеличивается.

Земельные ресурсы и право собственности на них в настоящее время занимают одно из центральных мест среди объектов изучения юридической науки. Правовые режимы земли как территориальной основы государства, как объекта собственности и одновременно как средства сельскохозяйственного производства еще не имеют достаточно четкого правового регулирования и взаимодействия. Тем не менее, в России быстрыми темпами формируется и развивается рынок земли. Он представляет собой сферу вложения денежных средств в объекты недвижимости и систему экономических отношений, которые возникают при операциях с земельными участками.

**Цель** данной работы заключается в изучении особенностей конституционного регулирования прав иностранных граждан на землю в Российской Федерации.

Для достижения указанной цели была предпринята попытка решить **следующие задачи:**

- проанализировать установленные ограничения для иностранных граждан при приобретении земли в России;
- рассмотреть судебную практику по земельным спорам, связанным с иностранными гражданами;
- выявить проблемы законодательной и судебной практики при реализации прав иностранных граждан на землю в России.

**Объектом исследования** выступают общественные отношения в сфере реализации правомочий собственника субъекта права собственности на землю.

**Предмет исследования** составляет совокупность конституционных и законодательных положений, закрепляющих правовой статус иностранных граждан на землю в Российской Федерации.

Для решения поставленных задач были использованы общенаучные методы (системный, исторический), общелогические (анализ, синтез) и частнонаучные (формально-юридический, сравнительный) методы познания. Также широко применялся метод анализа существующих точек зрения, наблюдение и описание. Комплексное использование всех перечисленных методов позволило сформулировать основные выводы, относящиеся к предмету магистерского исследования.

**Нормативная основа исследования.** В процессе подготовки работы проведен анализ положений Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, кодифицированных актов в сфере земельного и гражданского права, указов Президента Российской Федерации, федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации в части реализации полномочий в сфере земельных отношений.

**На защиту выносятся следующие положения,** отражающие авторское понимание проблемы конституционного регулирования прав иностранных граждан на землю в Российской Федерации.

1. Иностранные граждане, проживающие на территории РФ, имеют почти такие же права и обязанности, как и российские граждане, однако они имеют ряд ограничений в целях безопасности государства и дополнительные права и обязанности. Представляется необходимым совершенствовать административно-правовой статус иностранных граждан на законодательном уровне, систематизировать нормативные акты, определяющие их правовое положение.

2. Для эффективного развития приграничных территорий в социальной, культурной, экономической сферах необходимо внести изменение в действующее законодательство, разрешив обладать на праве собственности иностранным гражданам и лицам без гражданства земельным участком на приграничной территории, зонально ограничив расположение таких земельных участков от государственной границы на определенное расстояние.

3. Для улучшения качества, увеличения количества выращиваемых сельскохозяйственных культур на территории России, привлечение иностранных селекционеров, инвесторов, а также для ведения достоверного учета о том, кто фактически обладает землями сельскохозяйственного назначения необходимо внести изменение в действующее законодательство, предоставив возможность иностранным гражданам и лицам без гражданства обладать на праве собственности землями сельскохозяйственного назначения, ограничив максимальную площадь земельного участка.

4. В России у иностранцев больше возможностей по распоряжению земельными участками, которые они арендуют, в сравнении с Казахстаном, где есть ограничения на передачу таких участков для сельскохозяйственного назначения.

5. В ситуации, когда оборот земельных участков осуществляется в обход или из-за отсутствия необходимых законодательных актов, процесс судебной защиты становится заметно усложненным и получает полулегальный характер. Это обстоятельство является значимым фактором, который необходимо учитывать при формировании судебной практики по защите земельных прав и рассмотрению судебных споров.

6. При совершенствовании законодательства следует учитывать опыт и передовые практики других стран, с тем чтобы создать более привлекательные условия для привлечения иностранных инвестиций в

земельный сектор России. Важно найти баланс между защитой интересов страны и облегчением процедур для иностранных участников рынка.

**Практическая значимость исследования** определяется возможностью использования полученных в ходе изучения рассматриваемых институтов выводов для теоретического обоснования норм действующего российского законодательства в сфере земельных отношений с иностранными гражданами в России.

**Теоретическая значимость исследования** определяется сделанными в соответствии с поставленными задачами выводами. Помимо этого, полученные результаты исследования могут использоваться в дальнейших научных исследованиях по данной проблеме.

**Апробация результатов исследования** осуществлена посредством участия в научных мероприятиях. По итогам исследования была представлена научная статья в XVI Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России», организованным юридическим факультетом СГУ (г. Саратов 20 апреля 2023 г.): Ефремова А.Д. «Конституционно-правовое регулирование приобретения земельных участков иностранными гражданами в России».

Структура работы. Работа состоит из введения, трех глав, состоящих из двух параграфов, заключения, списка использованной литературы.

### **Основное содержание работы**

**В введении** обосновывается актуальность темы, характеризуется степень ее научной разработанности, определяются объект, предмет, цель и задачи исследования, описывается методологическая и практическая значимость диссертации.

**Первая глава** «Конституционное право частной собственности на землю иностранных граждан в Российской Федерации» содержит два параграфа.

Первый параграф посвящен правам и обязанностям иностранных граждан, проживающих на территории Российской Федерации.

Согласно Конституции РФ, иностранные граждане обладают равными правами и свободами, как и граждане РФ. Они имеют право на свободу передвижения, выбор места жительства, свободу совести и религии, а также на участие в общественной жизни и политической деятельности, соблюдая при этом законы страны. После получения гражданства Российской Федерации им предоставляются все перечисленные права.

Для осуществления трудовой деятельности в России на иностранцев возлагаются определенные обязанности, например: фотографирование и дактилоскопическая регистрация; предоставление документов, свидетельствующих об отсутствии ВИЧ-инфекции, а также употребления наркотических и психотропных веществ; наличие медицинской страховки; предоставление сертификата о владении русским языком, а также знании основ права и истории России и другое.

Правовой статус иностранного гражданина представлен как двойственный, потому что таковой имеет две составные части: правовой статус гражданина отечественного государства и правовой статус иностранного гражданина в государстве, где он находится.

Оба статуса представляют собой набор прав, свобод и обязанностей. Статус иностранного же гражданина выделен особо, потому что при нахождении иностранного гражданина на территории зарубежного для него государства встречаются две правовые и политические системы. И в зависимости от того, как государство, принимающее иностранного гражданина будет с ним взаимодействовать зависит, в том числе и взаимоотношения между таким государством и государством, отечественным для иностранца. В зависимости от того, какой объём правомочий государство решит предоставить иностранному гражданину, различают по меньшей мере,

три режима регулирования их статуса: наибольшего благоприятствования, национальный и специальный.

Подводя итоги, следует отметить, что иностранным гражданам на территории России представлен широкий круг прав и свобод наравне с собственными гражданами государства. Однако в каждом виде рассмотренных прав существуют ограничения, предусматривающие иные условия использования иностранными гражданами данных прав.

Второй параграф рассматривает вопросы, связанные с приобретением земельных участков иностранными гражданами в России. Земля считается частной собственностью согласно Конституции, которая предоставляет иностранным гражданам право владеть различными видами земли. Однако, существуют определенные ограничения:

1. не допускается приобретение в собственность земельного участка, находящегося на приграничной территории (и. 3 ст. 15 ЗК РФ);

2. право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть осуществлено только на условиях аренды в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об обороте имущества сельскохозяйственного назначения»;

3. разведка и добыча полезных ископаемых на участке недр федерального значения иностранным инвестором может осуществляться только на основании решения Правительства РФ (ст. 6 ФЗ «О недрах»);

4. не допускается бесплатное предоставление в собственность земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.4 ЗК РФ).

Кроме того, в этом параграфе излагаются юридические процедуры приобретения земли иностранными гражданами в приграничном регионе, а также проводится сравнение практики приобретения земли в разных странах.

Таким образом, законодательство РФ обеспечивает права на землю в России иностранными гражданами, однако соблюдение законодательства

является неотъемлемой частью этого процесса. Это гарантирует справедливость и защиту интересов как иностранных граждан, так и государства.

**Вторая глава** «Реализация земельных прав иностранных граждан в России» содержит два параграфа.

В первом параграфе детально описываются требования, которые необходимо соблюдать при приобретении земельных участков иностранными гражданами.

Одним из важных условий является наличие разрешения на приобретение земли, которое выдается соответствующими органами власти. Кроме того, иностранный гражданин должен иметь на территории России официальный статус, позволяющий ему осуществлять такие сделки. Это может быть разрешение на проживание, вид на жительство или другой документ, подтверждающий его право на нахождение в стране.

Оформление сделок купли-продажи земельного участка также требует соблюдения определенных правил. При заключении договора иностранный гражданин должен обратиться в органы регистрации прав на недвижимость для оформления сделки. Кроме того, не следует забывать об оформлении фактической передачи участка. Для надежности и юридической обоснованности рекомендуется также осуществить данную процедуру документально, заключив акт приема-передачи. Это поможет избежать потенциального недопонимания и споров в будущем, обеспечивая обе стороны достоверными и адекватными доказательствами совершенной сделки.

Второй параграф рассматривает ограничения, установленные законодательством, касающиеся приобретения земельных участков иностранными гражданами.

На сегодняшний день иностранные граждане имеют право на собственность земельных участков, но существуют определенные ограничения:

- иностранцы не могут обладать правом собственности на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях (Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26);

- ст. 5 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», которая строго ограничивает возможности иностранных граждан приобретать земельные участки категории сельскохозяйственного назначения в собственность. Даже если случилось так, что такие участки уже стали чьей-то собственностью, собственнику, будь то иностранный гражданин, потребуется произвести их отчуждение. Для иностранных лиц предоставляется лишь право аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Даже несмотря на наличие определенных ограничений и запретов на владение землей иностранными гражданами в России, наша страна все равно оказалась привлекательной для иностранных инвесторов. На территории РФ находится 62 агрохолдинга, контроль над которыми перешел в руки иностранных фирм.

Таким образом, иностранный интерес к российскому сельскому хозяйству сохраняется, и это может быть важным фактором для развития нашего аграрного сектора в будущем. Однако, наверняка, следует тщательно следить за политической обстановкой и обеспечить надлежащий контроль над иностранными инвестициями, чтобы защитить интересы и безопасность нашей страны.

**Третья глава** «Защита частной собственности на землю иностранных граждан в Российской Федерации» состоит из двух параграфов.

Первый параграф посвящен защите прав собственности на землю иностранных граждан в РФ.

На сегодняшний день, при формировании отношений собственности на землю, основной акцент делается на судебном порядке защиты этих прав.

Кроме того, законодательство предусматривает другие способы защиты прав на землю, например административный порядок. Важно отметить, что важную роль в механизме защиты играет принятие решений или организация контроля за властью, например через судебное обжалование решений и действий государственных органов и должностных лиц, а также их бездействия, которые нарушают права граждан на землю.

Право на судебную защиту, которое закреплено Конституцией Российской Федерации полностью соответствует международно-правовым актам и даже дополняет их.

Конституционное право на судебную защиту прав на землю – это двуединое право, которое объединяет неотъемлемую возможность каждого гражданина обратиться в судебные органы в случае нарушения его земельных прав, а также неоспоримую обязанность государства обеспечить эффективную защиту через судебные органы и восстановить нарушенные права через законные и обоснованные решения.

Проанализировав положения Конституции Российской Федерации, теоретические определения права на судебную защиту и основные составляющие этого права, я пришла к выводу, что право на судебную защиту прав на землю можно реализовать только при наличии ясного определения субъекта, подлежащего судебной защите, а также законодательно установленной процедуры этой защиты. Однако стоит подчеркнуть, что в ситуации, когда оборот земельных участков осуществляется в обход или из-за отсутствия необходимых законодательных актов, процесс судебной защиты становится заметно усложненным и получает полулегальный характер. Это обстоятельство является значимым фактором, который необходимо учитывать при формировании судебной практики по защите земельных прав и рассмотрению судебных споров.

В данной ситуации судам предстоит принимать адекватные меры для обеспечения справедливости и эффективности процедур, связанных с защитой прав на землю, чтобы обеспечить интересы справедливых владельцев и предотвратить возможные злоупотребления.

Кроме того, стоит обратить внимание на необходимость разработки и внедрения соответствующих законодательных норм и механизмов, которые бы способствовали урегулированию земельных прав и предотвращали возможные споры и неопределенности. Это позволит укрепить правовую основу и обеспечить более стабильное и предсказуемое правовое поле для всех заинтересованных сторон.

В целом, применение права на судебную защиту прав на землю является сложным процессом, но при наличии четких нормативных актов и судебной практики, способной адекватно реагировать на ситуации, связанные с оборотом земельных участков, возможно обеспечить справедливость и устойчивость в данной области правоотношений.

Второй параграф рассматривает проблемы совершенствования законодательства и судебной практики при реализации конституционного права на землю иностранных граждан в РФ.

Российское законодательство уже содержит положения, предусматривающие особенности обращения с иностранными гражданами в сфере земельных отношений, но применимое право противоречиво и содержит пробелы в земельном праве России, что оказывает отрицательное влияние на привлекательность страны для иностранного капитала. Земли, находящиеся под участием иностранных лиц, подчиняются различным нормам земельного и гражданского права, что может привести к злоупотреблениям.

Существует правовая неопределенность относительно статуса бипатридов и граждан России, состоящих в зарегистрированном браке с иностранцами или негражданами. Российским организациям с участием

иностранного капитала доступны земельные участки только сельскохозяйственного назначения. Однако права иностранных лиц, являющихся собственниками зданий, строений и сооружений на этих участках, пока не четко определены. Президентом РФ еще не утвержден перечень видов зданий и сооружений, для которых не распространяется право преимущественной покупки или аренды земельного участка иностранными лицами.

Таким образом, необходимы изменения в законодательстве и устранение противоречий, чтобы сделать Россию более привлекательной для иностранного капитала и обеспечить правовую защиту как для местных, так и для иностранных участников собственности на землю и недвижимость.

Проблема взаимосвязи между нормами гражданского и земельного права при оценке земельных сделок, проводимых иностранными и российскими физическими и юридическими лицами. Согласно Конституции Российской Федерации, гражданское законодательство находится в полном ведении Российской Федерации, в то время как земельное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и её субъектов. Это приводит к необходимости проведения исследований и анализа нормативно-правовых актов субъектов Российской Федерации в области, которая подлежит рассмотрению.

Недостаточность научной проработки проблемы и противоречия в законодательстве осложняют данную ситуацию. Предлагается проведение научных исследований для совершенствования законодательства и практики права в этой области. В тексте упоминаются сложные правовые нормы, регулирующие отношения с участием иностранных граждан, которые базируются на положениях страны и гражданского права. Общие правовые нормы применяются как для иностранных, так и для российских физических и юридических лиц в области земельных отношений и землеустройства.

Кроме того, стоит обратить внимание на судебную практику и выявлять тенденции, которые могут оказывать отрицательное влияние на реализацию прав иностранных граждан на земельные участки в РФ. Важно создать условия для улучшения правоприменительной практики и обеспечения справедливого разрешения споров в этой сфере.

Не стоит забывать и о роли образования и информирования общества. Гражданам, в том числе и иностранным, следует предоставлять доступную и понятную информацию о правах и возможностях приобретения земли в России. Это поможет избежать недопонимания и конфликтов, а также способствует формированию ответственного и осознанного отношения к земельным ресурсам.

При совершенствовании законодательства следует учитывать опыт и передовые практики других стран, с тем чтобы создать более привлекательные условия для привлечения иностранных инвестиций в земельный сектор России. Важно найти баланс между защитой интересов страны и облегчением процедур для иностранных участников рынка.

Таким образом, нашей главной задачей остается добиться стабильности и предсказуемости правовой среды для иностранных инвесторов, что способствует развитию экономики и содействует прогрессу страны в целом.

**Заключение** работы отражает основные выводы автора, сделанные в ходе всего выпускного исследования.