

На правах рукописи

Селифонова Светлана Юрьевна

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ С
УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ ЛИЦ**

**Специальность: 12.00.06 - природоресурсное право;
аграрное право; экологическое право**

**Специальность: 12.00.03 - гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право**

**Автореферат диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Москва – 2012

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса Юридического института Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Государственный университет – учебно-научно-производственный комплекс»

Научный руководитель: кандидат юридических наук, доцент
Дихтяр Ангелина Ивановна

Официальные оппоненты: **Быстров Григорий Ефимович**
Доктор юридических наук,
профессор, Российский
государственный аграрный
университет – МСХА имени
К.А.Тимирязева, профессор кафедры
аграрного и земельного права

Пашова Маргарита Сергеевна
кандидат юридических наук, старший
научный сотрудник, ФГБОУ ВПО
«Московская государственная
юридическая академия имени
О. Е. Кутафина», профессор кафедры
экологического и природоресурсного
права

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Ульяновский
государственный педагогический
университет имени И. Н. Ульянова»

Защита состоится 25 мая 2012 года в 15:00 часов на заседании Диссертационного совета Д.002.002.01 в Институте государства и права Российской академии наук (119992, г. Москва, ул. Знаменка, д.10)

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Института государства и права Российской академии наук.

Автореферат разослан «___» апреля 2012 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета
кандидат юридических наук, доцент

Г. Л. Землякова

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Развитие международных экономических связей, появление в экономике страны значительного количества иностранных юридических и физических лиц потребовало законодательного регулирования не только их деятельности, но и процедуры предоставления им прав на недвижимое имущество, в том числе на земельные участки. В основном сформировано законодательство, действующее в данной сфере общественных отношений, а также заключен ряд межгосударственных и межправительственных Соглашений, содержащих нормы, связанные с регулированием земельных отношений с участием иностранных лиц. Российское законодательство, устанавливая в отношении иностранных лиц национальный режим в сфере земельных отношений, предусматривает для них определенные ограничения в правах на земельные участки в публичных интересах. Вместе с тем, действующее законодательство противоречиво и содержит пробелы, а земельные отношения с участием иностранных лиц регулируются нормами земельного и гражданского права по-разному, что влияет на снижение инвестиционной привлекательности России для иностранного капитала и не исключает злоупотреблений правами на земельные участки со стороны иностранных лиц. Так, законодательно не определен земельно - правовой статус бипатридов и российских граждан, состоящих в зарегистрированном браке с иностранными гражданами, лицами без гражданства или бипатридами; российские компании с участием иностранного капитала ограничены в правах только на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения; не достаточно четко определены права на земельные участки иностранных лиц – собственников расположенных на таких участках зданий, строений и сооружений, поскольку Президентом РФ пока не утвержден перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые не распространяется право преимущественной покупки или аренды земельного участка иностранными лицами; существуют внутренние противоречия между

пунктами 2 - 4 ст.28 Федерального закона от 08 ноября 2007 года № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о морских портах), а также противоречия между положениями п. 4 ст. 28 Закона о морских портах и п. 3 ст. 15 ЗК РФ по вопросу возможности приобретения иностранными лицами права собственности на земельный участок в границах территории морского порта, расположенного на приграничной территории или территории особой экономической зоны в границах морского порта.

Существует проблема соотношения между нормами земельного и гражданского законодательства при оценке действительности сделок с земельными участками, совершаемыми как иностранными, так и российскими физическими и юридическими лицами, поскольку в соответствии с Конституцией РФ гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации, а земельное законодательство – в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Указанное обстоятельство требует проведения исследований и анализа нормативно - правовых актов субъектов Российской Федерации в анализируемой сфере. В связи с одобрением решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07 октября 2009 года Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации, проблема соотношения земельного и гражданского законодательства в регулировании отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками вновь стала актуальной. Недостаточность научной разработанности проблемы, наличие пробелов и противоречий в законодательстве затрудняют как саму процедуру приобретения и прекращения иностранными лицами прав на земельные участки, так и соблюдение законных прав и интересов не только российских граждан и юридических лиц, желающих приобрести земельные участки на каком либо

праве, но и публичных интересов. Проведение научного исследования в обозначенной сфере позволит определить основные направления совершенствования законодательства и правоприменительной практики.

Степень научной разработанности темы. Непосредственно проблеме правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц в научной литературе внимание уделялось достаточно опосредованно. Среди научных трудов практически отсутствуют монографии, непосредственно посвященные изучаемой проблеме. Однако данный вопрос фрагментарно исследовался юристами-правоведами при изучении земельных отношений в целом. В частности, в дореволюционной науке вопросу регулирования земельных отношений, в том числе с участием иностранных лиц, уделяли внимание М. В. Венецианов, В. М. Гессен, А. Г. Гойхбарг, В. И. Курдиновский, Д. И. Мейер, А. С. Мулюкин, К. П. Победоносцев, Г. Ф. Шершеневич и др.

В советский и современный периоды проблемы правового регулирования земельных отношений, в том числе, с участием иностранных лиц, затрагивались в научных работах российских ученых в области общей теории права и государства, истории права и государства, конституционного, административного права: С. С. Алексеева, Ю. А. Тихомирова, в работах ученых – цивилистов – Т. Е. Абовой, М. И. Брагинского, М. М. Богуславского, В. С. Белых, В. В. Витрянского, В. А. Дозорцева, С. В. Дзгоева, В. П. Камышанского, О. И. Крассова, Л. Т. Кокоевой, В. С. Маленко, С. Ю. Марочкина, А. П. Сергеева, С. А. Степанова, Е. А. Суханова, Ю. К. Толстого, Д. О. Тузова, специалистов в области земельного права – А. П. Анисимова, А. М. Аликиевой, С. А. Боголюбова, Г. Е. Быстрова, М. М. Бринчука, Е. А. Галиновской, В. А. Ершовой, Б. В. Ерофеева, И. А. Иконицкой, М. И. Козыря, Н. А. Сыродоева, В. В. Устюковой, Г. В. Чубукова и др. Международно-правовой аспект права собственности и иных прав и особого статуса иностранных лиц при приобретении ими земельных участков рассматривался в научных трудах таких ученых, как А. П. Белов, С. И.

Герасин, Д. К. Лабин, А. В. Пушкин, Н. Г. Семилютина, И. З. Фархутдинов, Д. Н. Чернышев, С. В. Юдин и др.

Вопросу предоставления иностранным лицам прав на земельные участки посвящена кандидатская диссертация Маленко В.С. «Гражданско – правовое регулирование земельного оборота с иностранным элементом» (Москва, 2007г.), отдельные вопросы, связанные с правами иностранных лиц на земельные участки рассмотрены в диссертации Болюх А. Я. «Регулирование иностранных инвестиций в странах СНГ (сравнительно-правовой анализ)» (Москва, 2000 г.). Вместе с тем, в этих работах авторы в основном сосредоточили свое внимание на гражданско–правовых аспектах изучения земельных отношений в целом, уделив внимание правам иностранных лиц на земельные участки лишь фрагментарно. Непосредственно правам иностранных лиц посвящена диссертация Бобряшовой М. А. «Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России» (Москва, 2012 г.), в которой, в отличие от представленной диссертантом работы, не исследовались основания и порядок изъятия земельных участков у иностранных лиц для государственных и муниципальных нужд, договорная практика, условия действительности сделок с земельными участками. Диссертантом представлен анализ нормативно-правовых актов и эмпирической базы, которые не были предметом исследования в диссертации Бобряшовой М. А. По результатам исследования диссертантом обоснованы новые выводы о правах иностранных лиц на конкретные виды земельных участков, а также выводы о признании сделок с земельными участками незаключенными, специальных условиях действительности сделок (договоров) и предложения по совершенствованию законодательства.

Объектом исследования являются общественные отношения с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, бипатридов, иностранных юридических лиц, российских юридических лиц с иностранным участием, иностранных государств (далее – иностранных лиц) в сфере приобретения и прекращения прав на земельный участок в России.

Предмет исследования – законы и подзаконные акты Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, международно-правовые акты, определяющие порядок приобретения и прекращения прав иностранных лиц на земельный участок, зарубежный опыт правового регулирования, а также положения доктрин земельного и гражданского права, судебно – арбитражная и договорная практика.

Цель и задачи диссертационного исследования. Целью данного исследования является комплексное изучение теоретических и практических проблем правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц, поиск путей их разрешения, а также формирование предложений по совершенствованию российского законодательства и судебно-арбитражной практики по рассмотрению и разрешению судебных споров, связанных с приобретением и прекращением прав иностранных лиц на земельные участки. Для достижения поставленной цели определены следующие **задачи исследования**: 1) определение соотношения норм земельного и гражданского права в регулировании земельных отношений с участием иностранных лиц и отраслевой принадлежности норм, устанавливающих ограничения прав иностранных лиц на земельный участок и совершение сделок с ним; 2) анализ законодательства, регулирующего земельные отношения с участием иностранных лиц в его эволюции; обобщение опыта правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц законодательством зарубежных стран (стран – участниц СНГ, ЕврАзЭС и других); 3) выявление пробелов и коллизий в действующем законодательстве в сфере правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц, определение путей их преодоления; 4) определение видов земельных участков как объектов прав и сделок с участием иностранных лиц; 5) анализ оснований возникновения и прекращения прав иностранных лиц на земельные участки; 6) определение общих и специальных условий действительности сделок с земельными участками с участием иностранных лиц; 7) анализ особенностей совершения

иностранными лицами отдельных видов сделок с земельными участками; 8) обоснование рекомендаций по совершенствованию законодательства, связанного с регулированием земельных отношений с участием иностранных лиц, и практики его применения.

Теоретическую основу диссертационного исследования составляют труды ученых по земельному и гражданскому праву, в частности работы таких ученых как А. П. Анисимов, С. А. Боголюбов, М. И. Брагинский, В. С. Белых, В. А. Белов, Г. Е. Быстров, М. В. Венецианов, В. В. Витрянский, Р. К. Гусев, В. А. Дозорцев, В. П. Камышанский, Е. А. Суханов, Н. А. Сыродоев, Ю. А. Тихомиров, Д. О. Тузов, Ю. К. Толстой, И. Л. Иконницкая, Д. И. Мейер, В. В. Устюкова, Г. Ф. Шершеневич и др. Особое внимание в диссертации уделено изучению работ российских ученых в области земельного, лесного и гражданского права: А. М. Аликиевой, Л. В. Амосовой, М. В. Бархатова, М. А. Бобряшовой, А. Я. Болюх, М. И. Козыря, Е. Л. Мининой, В. С. Маленко, С. Ю. Марочкина, М. Ю. Тихомирова и др.

Нормативную базу исследования составили Конституция Российской Федерации, международно-правовые акты, земельное и гражданское законодательство Российской Федерации, законы субъектов Российской Федерации, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации. Ряд положений и выводов основывается на анализе норм модельных законов и законов стран – участниц СНГ, ЕврАзЭС, Евразийского экономического пространства (ЕЭП) и других зарубежных стран, межгосударственных и межправительственных Соглашений.

Эмпирическую основу исследования составили материалы судебно – арбитражной практики, в частности, практики Конституционного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, Верховного Суда Российской Федерации, иных арбитражных судов, судов общей юрисдикции, а также учредительные документы некоторых российских компаний с иностранными инвестициями, отдельные

договоры с земельными участками, фактический материал, нашедший отражение в средствах массовой информации и Интернет, и полученный диссертантом в процессе выполнения исследований по гранту РГНФ на тему: «Ограничение и прекращение прав на земли сельскохозяйственного назначения в общественных интересах» (проект № 10-03-00495а).

Методологической основой диссертационного исследования являются общенаучные методы познания общественных явлений с использованием специальных и частно - научных методов: исторического, системно-структурного анализа, сравнительного правоведения, формально-юридического, структурно-функционального и других.

Научная новизна исследования. Диссертационное исследование является одним из первых исследований, посвященных комплексному анализу наиболее важных вопросов, связанных с регулированием земельных отношений с участием иностранных лиц. В работе содержатся новые выводы о соотношении норм земельного и гражданского права в регулировании отношений, связанных с возникновением и прекращением прав иностранных лиц на земельные участки, в том числе в случае выхода из российского гражданства, в связи с изъятием земельных участков для публичных нужд, реквизицией и конфискацией; об ограничениях прав бипатридов, российских граждан, состоящих в зарегистрированном браке с иностранными гражданами или лицами без гражданства, и российских коммерческих организаций с иностранными инвестициями владеть на праве собственности земельными участками на территории России; о роли норм земельного права в определении общих и специальных условий действительности сделок с земельными участками, совершаемых с участием иностранных лиц, и признании их заключенными.

На защиту выносятся следующие основные положения:

1. Земельные отношения с участием иностранных лиц регулируются комплексом правовых норм, имеющих различную отраслевую принадлежность. Основу этого комплекса составляют нормы земельного и

гражданского права. Связующим звеном между двумя этими разноотраслевыми сегментами законодательства служат единые (общие) для иностранных и российских физических и юридических лиц правовые нормы в области земельных отношений, закрепляющие порядок образования земельного участка как объекта гражданских прав и сделок, систему прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений, основания приобретения и прекращения права собственности и иных прав на земельный участок, общие условия действительности сделок с земельными участками и признания их заключенными. Нормы права, устанавливающие ограничения для иностранных лиц в приобретении прав на земельный участок, имеют земельно-правовую отраслевую принадлежность.

2. В качестве одной из иных форм собственности, предусмотренных в пункте 2 статьи 9 Конституции Российской Федерации, правомерно рассматривать собственность иностранных государств на земельные участки в границах территории Российской Федерации, поскольку фактически земельные участки по международным договорам и соглашениям предоставляются в собственность. Кроме того, право собственности на земельный участок у иностранного государства может возникать на основании завещания.

3. Приобретение иностранными лицами прав на земельные участки осуществляется с использованием предусмотренных законодательством способов, которые применяются с учетом особенностей их правового статуса и установленными федеральным законодательством или международным договором ограничениями, запрещающими иностранным лицам приобретать на праве собственности земельные участки на приграничных и иных установленных особо территориях Российской Федерации, а также земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения, в границах морских портов, расположенные в закрытых административно-территориальных образованиях и особых экономических зонах. Иностранные физические и юридические лица не вправе владеть земельными участками

соответственно на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования.

4. Различия в правовом регулировании земельных отношений с участием иностранных лиц в Российской Федерации, Республике Казахстан, Республике Беларусь и других странах СНГ относительно субъектов земельных отношений, видов прав на земельные участки, сроков договора аренды земельных участков, оснований прекращения прав на земельные участки могут являться фактором сдерживания иностранных инвестиций в экономику стран - участниц СНГ, ЕврАзЭС и ЕЭП, для которых проблема гармонизации правового регулирования продолжает оставаться актуальной.

Решение проблемы гармонизации национальных законодательств возможно на базе межгосударственных и межправительственных Соглашений, а также путем заимствования положительного опыта правового регулирования зарубежных стран. Например, положительного с точки зрения правоприменения опыта Республики Беларусь, согласно законодательству которой, в случае, когда наследником земельного участка является лицо, которое не может быть собственником земельного участка, земельный участок автоматически переходит в государственную собственность, а наследники получают денежную компенсацию (ч.2 ст.58 КоЗ РБ). В Республике Казахстан выход собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения из гражданства Республики является основанием для прекращения права собственности на земельный участок (п. 5 ст. 24 ЗК РК).

5. При определении содержания права частной собственности на земельный участок бипатридов, российских граждан, состоящих в зарегистрированном браке с иностранным гражданином, лицом без гражданства или бипатридом, следует исходить из их ограниченного правового статуса, требующего специальной правовой регламентации. Диссертантом обосновывается вывод о необходимости внесения изменений в Земельный кодекс РФ, Закон о морских портах, Закон об обороте,

приравнивающие указанных лиц в правах на приобретение земельных участков в собственность к иностранным физическим лицам и лицам без гражданства, что отвечает публичным интересам.

б. Существует проблема соотношения между нормами земельного и гражданского законодательства при оценке действительности сделок с земельными участками, совершаемыми как иностранными, так и российскими физическими и юридическими лицами, поскольку в соответствии с Конституцией РФ гражданское законодательство находится в исключительном ведении Российской Федерации, а земельное законодательство – в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Федеральными законами субъектам Российской Федерации предоставляется право устанавливать некоторые региональные нормы, например, определять момент начала приватизации земельных участков; минимальный срок аренды земельного участка; максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица; устанавливать перечень случаев, когда предоставление земельных участков, находящихся в публичной собственности, осуществляется исключительно на торгах.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 168 ГК РФ действительность сделки оценивается на соответствие федеральным законам, нормативным указам Президента РФ и постановлениям Правительства РФ. Диссертант обосновывает вывод, что при оценке действительности сделок (договоров) с земельными участками нормы гражданского права должны применяться во взаимосвязи с нормами земельного права, содержащимися в законах субъектов Российской Федерации и нормативно-правовых актах высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, принятыми в порядке делегирования федеральным законом.

7. Предлагается исключить возможность приобретения иностранными инвесторами в собственность земельных участков в границах территории морского порта в случаях, предусмотренных п. 4 ст. 28 Закона о морских портах, если указанные земельные участки расположены на приграничных территориях или в границах особых экономических зон на территории морских портов.

8. Отсутствие в земельном и гражданском законодательстве РФ в качестве основания прекращения права собственности на земельный участок выход гражданина из российского гражданства, создает правовую неопределенность относительно механизма распоряжения принадлежащей ему земельной собственностью. Предлагается в ст. 44 ЗК РФ предусмотреть, что выход из российского гражданства является основанием для прекращения права собственности на земельный участок. Земельный участок должен быть отчужден в порядке, предусмотренном гражданским законодательством с соблюдением ограничений в правах на земельный участок, установленных для иностранных лиц.

9. Диссертантом предлагается статью 50 ЗК РФ, посвященную конфискации земельного участка, и ст. 51 ЗК РФ, посвященную реквизиции земельного участка, дополнить положениями, предусматривающими, что реквизиция и конфискация земельного участка у иностранных лиц осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Земельным кодексом, без предоставления иностранным инвесторам наиболее благоприятных условий по сравнению с российскими физическими и юридическими лицами. Наличие специальной нормы, содержащейся в ст. 50 ЗК РФ, предусматривающей в отличие от ст. 243 ГК РФ применение конфискации только за совершение отдельных видов преступлений, не дает оснований для расширительного толкования статей 169 и 179 ГК РФ относительно применения конфискационных санкций в отношении земельного участка в случае совершения недействительной сделки с земельным участком.

10. Круг субъектов, которые могут выступать арендаторами земельных участков, определяется нормами земельного права, к которым subsidiarily применяются соответствующие нормы гражданского права. Положения п. 1 ст.22 ЗК РФ, не содержащие упоминания об иностранных юридических лицах, юридических лицах с иностранными инвестициями, а также иностранных государствах как возможных участниках арендных отношений, необходимо применять во взаимосвязи с другими положениями ЗК РФ (ст.5, п.5 ст.35 и др.), а также положениями Закона об обороте (ст. 3), Федерального закона от 09 июля 1999 года № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» (далее - Закон об иностранных инвестициях) (ст. 15), Федерального закона от 21 июля 2005 года № 115-ФЗ «О концессионных соглашениях» (ст.11), Лесного кодекса РФ (ст. 4,9,72-74) и др. законов. Кроме того, имеются правовые основания для выступления арендаторами земельных участков на территории России и иностранных государств, о чем свидетельствуют договоры об аренде, заключенные с иностранными государствами (например, Договор между Российской Федерацией и Финляндской Республикой об аренде Финляндской Республикой российской части Сайменского канала и прилегающей к нему территории и об осуществлении судоходства через Сайменский канал от 27 мая 2010 года).

В целях совершенствования правового регулирования аренды земельных участков иностранными и российскими физическими и юридическими лицами предлагается: 1) в ст. 22 ЗК РФ включить положение о том, что если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока (в том числе максимального) договора аренды земельного участка из состава публичных земель, заключенного по результатам торгов, имеет преимущественное право на заключение договора аренды земельного участка на новый срок без проведения торгов в течение одного года со дня истечения срока договора; устранить противоречие между ст.22 ЗК РФ и

ст.615 ГК РФ, запретив арендатору распоряжение арендными правами без согласия арендодателя; 2) в ст. 46 ЗК РФ в качестве основания прекращения аренды земельного участка предусмотреть выход гражданина из российского гражданства.

Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования определяется его актуальностью, новизной и выводами общетеоретического и практического характера. Материалы диссертационного исследования развивают и дополняют научное представление о содержании правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц, и могут быть использованы в дальнейшей научной разработке по затронутой теме. Содержащиеся в диссертации предложения и рекомендации могут быть использованы при осуществлении законотворческой деятельности, а также судьями арбитражных судов и судов общей юрисдикции, практическими работниками органов государственной власти и управления, а также органами муниципальной власти и специалистами компаний с иностранным участием. Материалы диссертационного исследования представляют определенный интерес также для учебных заведений при изучении дисциплин «Земельное право», «Гражданское право».

Апробация результатов исследования. Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса Юридического института ФГБОУ ВПО «Государственный университет–учебно-научно-производственный комплекс», где проведено ее рецензирование и обсуждение. Основные положения и выводы использованы кафедрой при проведении исследований в рамках научно – исследовательского проекта РГНФ по теме «Ограничения и прекращение прав на земли сельскохозяйственного назначения в общественных интересах» (проект № 10-03-00495а), а также при проведении занятий по земельному и гражданскому праву. Результаты исследования изложены в 2 научных монографиях и 13 статьях, опубликованных по теме диссертационного исследования.

Структура и содержание работы обусловлены целями и задачами диссертационного исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, содержащих семь параграфов, включает библиографический список использованных нормативных актов, судебной практики и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обосновывается актуальность исследуемой темы, ее научная новизна, теоретическое и практическое значение результатов исследования, определяются основные цели и задачи исследования, а также его методологические и теоретические основы, формулируются основные положения диссертации, выносимые на защиту, а также указывается на апробацию результатов исследования.

В первой главе «Публичные и частно-правовые начала в регулировании земельных отношений с участием иностранных лиц» представлен анализ нормативно – правовых актов Российской Федерации, модельных законов и законов стран – участниц СНГ и ЕврАзЭС и других зарубежных стран, а также судебно – правовых актов, посвященных регулированию земельных отношений, в том числе, с участием иностранных лиц.

В первом параграфе - «Развитие правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц в России в историческом аспекте» анализируется законодательство Российской Империи, РСФСР, СССР, а также действующие правовые акты Российской Федерации, межгосударственные и межправительственные Соглашения по теме исследования. Автор обосновывает вывод о том, что в правовом регулировании земельных отношений с участием иностранных лиц в России можно выделить 3 этапа: дореволюционный (1887-1917), советский (1917-1991), современный (1991 - настоящее время). На каждом из указанных этапов принимались нормативные акты, направленные на законодательное регулирование данных земельных отношений. Автор делает вывод о том, что законодательные акты периодов Российской Империи и Советского

Союза послужили базой для развития института правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц на современном этапе, а объем прав иностранных лиц на земельные участки в указанные периоды определялся, исходя из политической и экономической ситуации в стране.

С принятием Конституции Российской Федерации 12 декабря 1993 года, части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (1994г.) (далее – ГК РФ) и Земельного кодекса Российской Федерации (2001г.) (далее – ЗК РФ) земельные отношения в вопросах прав собственности и иных вещных прав иностранных лиц на земельные участки, получили более детальную регламентацию. Предусмотренные в ЗК РФ правила (п. 2 ст. 5 и п. 3 ст. 15) расширили круг иностранных лиц, которые признаются участниками земельных отношений, включая иностранных юридических лиц; установив возможность приобретения земельного участка иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами и российскими компаниями с иностранными инвестициями не только на праве аренды, но и на праве собственности, вводя в то же время определенные ограничения.

Во втором параграфе - «Земельные участки как объекты гражданских прав и сделок с участием иностранных лиц» представлен анализ правового режима различных земельных участков в целях определения видов земельных участков, которые могут выступать объектами гражданских прав и сделок с участием иностранных лиц, а также тех, в отношении которых для иностранных лиц установлены ограничения.

Иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, российские юридические лица в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет 50 и менее процентов и бипатриды могут являться собственниками: искусственных земельных участков, созданных за счет инвестиций указанных лиц, а также земельных участков, на которых расположены принадлежащие им на праве собственности портовые

гидротехнические сооружения, здания, строения, сооружения, используемые для осуществления деятельности в морском порту; земельных участков из земель сельскохозяйственного использования, расположенных на территориях населенных пунктов; земельных участков, расположенных в зонах территориального развития, если указанные субъекты включены в реестр резидентов. Иностранным гражданам и лицам без гражданства могут отчуждаться в собственность земельные участки: из земель сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования «для садоводства, огородничества и дачного строительства», кроме случаев расположения земельных участков на приграничных и иных особо охраняемых территориях; земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, кроме случаев расположения земельных участков на приграничных и иных особо охраняемых территориях.

Не могут предоставляться в собственность иностранным лицам земельные участки: отнесенные к землям, изъятым из оборота (п. 2,4 ст. 27 ЗК РФ); в отношении которых федеральным законом установлен запрет на приватизацию (п. 4 ст. 28 ЗК РФ, п. 8 ст. 28 Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»); зарезервированные для государственных или муниципальных нужд (п. 4 ст. 28 ЗК РФ); расположенные на приграничных территориях (п. 3 ст. 15 ЗК РФ, Указ Президента РФ от 9 января 2011 года № 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 Президента РФ № 26)); из состава земель сельскохозяйственного назначения в случаях, определенных законом (ст. 3 Закона об обороте); в границах особой экономической зоны, кроме случаев, когда арендаторы являются собственниками созданных ими объектов недвижимости, расположенных в границах особой экономической зоны (п. 2,3 ст. 32 Федерального закона от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых

экономических зонах в Российской Федерации»); расположенные на территории закрытого административно-территориального образования (п. 4 ст. 27 ЗК РФ, ст.6,8 Федерального закона от 14 июля 1992 года № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»); расположенные в границах морских портов (п. 2,4 ст. 28 Закона о морских портах).

В третьем параграфе - «Зарубежный опыт правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц» в связи с интеграционными процессами и целесообразностью учета положительного правового опыта зарубежных стран представлен анализ земельных и гражданских кодексов ряда зарубежных стран на предмет определения порядка правового регулирования земельных отношений с участием иностранных лиц.

Нормы Модельного земельного кодекса и Модельного гражданского кодекса, направленные на регулирование земельных отношений с участием иностранных лиц, в целом восприняты законодателями стран – участниц СНГ, ЕврАзЭС и ЕЭП. Вместе с тем, законодательства сравниваемых правовых порядков по-разному определяют круг субъектов земельных отношений и их права на земельные участки. Законодатели, как правило, устанавливают запрет на приобретение иностранными лицами в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, предоставив им право иметь земельные участки только на праве аренды. В качестве общего правила законодательства сравниваемых правовых порядков (за исключением Республики Таджикистан и Республики Узбекистан) устанавливают, что земельные участки из государственной собственности предоставляются в аренду по результатам торгов. При этом законодатели определяют предельные (а в некоторых странах и минимальные) сроки аренды земельных участков, продолжительность которых различна. Законодательства некоторых стран в качестве основания прекращения права собственности на земельный участок, возврата его в собственность государства либо принудительного изъятия предусматривают

утрату гражданства, а в качестве одного из запретов для супругов, один из которых является гражданином иностранного государства либо лицом без гражданства, – невозможность приобрести на праве собственности земельный участок из категории земель сельскохозяйственного назначения. Возможно заимствование подобного опыта правового регулирования при совершенствовании российского законодательства.

Автором обосновывается вывод, что различия в правовом регулировании могут явиться фактором сдерживания иностранных инвестиций в экономику стран участниц – СНГ, ЕврАзЭС и ЕЭП, для которых проблема гармонизации правового регулирования продолжает оставаться актуальной. Решение этой проблемы возможно на базе межгосударственных и межправительственных Соглашений, а также путем заимствования положительного опыта правового регулирования зарубежных стран (Республики Беларусь, Республики Казахстан и др.).

Вторая глава «Основания возникновения и прекращения прав иностранных лиц на земельный участок» состоит из трех параграфов и в целом посвящена анализу оснований возникновения, прекращения прав иностранных лиц на земельные участки, а также анализу условий и порядка изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

В первом параграфе «Основания возникновения прав на земельный участок» исследуются порядок и способы приобретения иностранными лицами права собственности и иных прав на земельный участок в зависимости от иностранного лица и предполагаемых целей использования участка.

В общем, концептуальном плане, анализируются способы приобретения прав на земельный участок, предусмотренные земельным и гражданским законодательством. Одним из способов приобретения иностранным лицом права собственности на земельный участок является создание за счет средств иностранного лица искусственного земельного

участка. Диссертант обосновывает вывод, что иностранные лица не могут приобрести право собственности на земельный участок из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, по основанию давностного владения, поскольку согласно п.5 ст. 28 ЗК РФ иностранные лица могут приобретать земельные участки только за плату. В качестве одной из иных форм собственности, предусмотренных в пункте 2 статьи 9 Конституции РФ, предлагается рассматривать собственность иностранных государств на земельные участки в границах территории Российской Федерации, поскольку фактически земельные участки по международным договорам и соглашениям предоставляются в собственность.

Право собственности на земельный участок иностранным лицом может быть приобретено на основании договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды или иной сделки об отчуждении земельного участка либо недвижимости, расположенной на земельном участке, принадлежащем отчуждателю на праве собственности, с учетом ограничений, установленных земельным законодательством (п.2 ст.5, п. 4 и 5 ст.28 и п.9 ст.36 ЗК РФ). Кроме права собственности, из ограниченных вещных прав, предусмотренных ст.216 ГК РФ, иностранные лица – правообладатели земельных участков могут приобрести ограниченное вещное право на соседний земельный участок – сервитут. В порядке наследования иностранные физические лица и лица без гражданства могут приобрести такое ограниченное вещное право как пожизненное наследуемое владение, которое должно быть переоформлено наследником по правилам, установленным земельным законодательством.

Автором обоснованы предложения, направленные на преодоление пробелов и противоречий, касающихся реализации положений, содержащихся в п.3 ст.15, п.5 ст.35 ЗК РФ и пунктах 2 – 4 ст.28 Закона о морских портах, а также о внесении необходимых изменений в законодательство в связи с ратификацией Российской Федерацией

Соглашения от 09 декабря 2010 года «О торговле и инвестициях в государствах – участниках Единого экономического пространства» (далее – Соглашение о торговле и инвестициях). При определении содержания права частной собственности на земельный участок бипатридов, российских граждан, состоящих в зарегистрированном браке с иностранным гражданином, лицом без гражданства или бипатридом, следует исходить из их ограниченного правового статуса, требующего специальной правовой регламентации. С учетом этого предлагается внесение изменений в Земельный кодекс РФ, Закон о морских портах, Закон об обороте, приравнивающие указанных лиц в правах на приобретение земельных участков в собственность к иностранным физическим лицам и лицам без гражданства, что отвечает публичным интересам. Диссертант разделяет точку зрения авторов¹, полагающих, что при приобретении права собственности на земельный участок российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных лиц составляет более 50 процентов, также обладают ограниченным правовым статусом, и должны быть приравнены к иностранным юридическим лицам. В связи с этим предлагается внести изменения в Земельный кодекс РФ, Закон об обороте, Закон о морских портах.

Во втором параграфе «Прекращение прав на земельный участок» исследованы основания, порядок и способы прекращения прав иностранных лиц на земельный участок по добровольному волеизъявлению правообладателя и в принудительном порядке при правомерном и противоправном поведении правообладателя земельного участка.

Отмечаются следующие пробелы и противоречия в правовом регулировании прекращения права собственности как иностранных, так и российских граждан и юридических лиц на земельный участок: 1) в случае добровольного отказа в заявительном порядке от земельного участка по

¹ См.: Бобряшова М. А. Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России. Автореф. дис... канд. юрид. наук. М.: 2012. 11с.

правилам ст. 53 ЗК РФ на правообладателя не возложена обязанность передать земельный участок свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случаев, когда соответствующее публично - правовое образование согласилось принять земельный участок, обремененный правами третьих лиц; на отказника не возложена обязанность по информированию третьих лиц (например, кредиторов) о подаче заявления в Росреестр об отказе от земельного участка; не определен порядок приостановления государственной регистрации прекращения права собственности правообладателя на земельный участок до разрешения спора между правообладателем земельного участка и его кредиторами; 2) отсутствие в земельном и гражданском законодательстве РФ правовых норм, закрепляющих выход гражданина из российского гражданства в качестве основания прекращения права собственности; 3) отсутствие в земельном и гражданском законодательстве специальных правовых норм, рассчитанных на регулирование реквизиции и конфискации, как оснований принудительного прекращения права собственности иностранных лиц на земельный участок, учитывая, что Закон об иностранных инвестициях не предусматривает возможность безвозмездного изъятия земельного участка у иностранного инвестора; 4) присутствуют коллизии в правовом регулировании отношений, касающихся реквизиции, конфискации и национализации. В частности, различно в Земельном и Гражданском кодексах определяются объект и компенсационные меры при реквизиции, существует противоречие между положениями ст. 50 ЗК РФ и ст. 243 ГК РФ относительно конфискации, что юридически значимо для иностранных правообладателей земельных участков. Диссертантом предлагается статью 50 ЗК РФ, посвященную конфискации земельного участка, и ст. 51 ЗК РФ, посвященную реквизиции земельного участка, дополнить положениями, предусматривающими, что реквизиция и конфискация земельного участка у иностранных лиц осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Земельным кодексом, без предоставления наиболее благоприятных условий

иностранным инвесторам по сравнению с российскими физическими и юридическими лицами. Наличие специальной нормы, содержащейся в ст.50 ЗК РФ, предусматривающей в отличие от ст. 243 ГК РФ применение конфискации только за совершение отдельных видов преступлений, не дает оснований для расширительного толкования статей 169 и 179 ГК РФ относительно применения конфискационных санкций в отношении земельного участка в случае совершения недействительной сделки с земельным участком. Анализ части третьей подп.7 п.2 ст.235 во взаимосвязи со ст.306 ГК РФ свидетельствует, что имеющиеся в ГК РФ положения, касающиеся национализации, находятся в противоречии с п.3 ст.35 Конституции РФ. По результатам анализа диссертантом сформулированы предложения по совершенствованию законодательства.

В параграфе 3 «Условия и порядок изъятия (выкупа) земельного участка для государственных и муниципальных нужд» исследуется вопрос об определении понятия «государственные и муниципальные нужды» и его соотношение с понятием «общественный интерес», рассматриваются основания возможного изъятия земельного участка у иностранных лиц для публичных нужд в качестве правового способа обеспечения публичных интересов при использовании земельных участков.

На основе анализа положений статей 49, 55, 61, 63 ЗК РФ и статей 270 – 283 ГК РФ, а также положений, предусмотренных Законом об иностранных инвестициях (ст.8) и Типовым соглашением о поощрении и защите капиталовложений (ст.4) обосновывается вывод, что случаи и порядок изъятия земельных участков у иностранных лиц для государственных и муниципальных нужд применяются с учетом особенностей правового статуса иностранного лица, а также с установленными федеральным законодательством или международным договором особыми правилами. Анализ положений двусторонних соглашений о взаимной защите инвестиций, заключенных Россией более чем с 50 странами, свидетельствует, что любое принудительное изъятие собственности иностранного инвестора для публичных

нужд в соответствии с законодательством страны, принимающей инвестиции, должно сопровождаться быстрой, адекватной и эффективной компенсацией.

Диссертант полагает ошибочными предложения Концепции развития гражданского законодательства РФ относительно переноса из ст.49 ЗК РФ в ГК РФ положений об основаниях изъятия земельных участков для публичных нужд и определении в ГК полномочий органов исполнительной власти различного уровня о принятии подобных решений, поскольку это составляет предмет земельного законодательства. При внесении изменений в ГК РФ целесообразно: на законодательном уровне дать легальное определение государственных и муниципальных нужд и определить критерии отнесения размещаемых объектов к объектам государственного и муниципального значения; установить ограничения относительно возможности изъятия для публичных нужд у иностранных инвесторов, земельных участков, на которых за счет средств инвесторов построены заводы и иные имущественные комплексы, особо ценных сельскохозяйственных земель.

Глава 3 «Правовое регулирование отдельных видов сделок иностранных лиц с земельными участками» состоит из четырех параграфов, посвященных анализу условий действительности сделок иностранных лиц с земельными участками и отдельных видов земельных сделок.

В первом параграфе «Общие и специальные условия действительности сделок с земельными участками» с позиций земельного и гражданского законодательства, правоприменительной практики и доктринальных положений представлен анализ условий действительности сделок (договоров), применимых к земельным сделкам, заключаемым как российскими, так и иностранными физическими и юридическими лицами. При рассмотрении общих условий действительности сделок с земельными участками с участием иностранных лиц, отмечаются особенности определения правоспособности и дееспособности иностранных граждан,

юридических лиц, лиц без гражданства, а также раскрывается понятие «форма сделки».

В составе специальных условий действительности сделок с земельными участками диссертант выделяет условия, применимые к сделкам независимо от субъектного состава сторон сделки, и условия ограничительного характера для совершения сделок с земельными участками с участием иностранных лиц. К группе специальных условий ограничительного характера, влияющих на действительность сделок с земельными участками с участием иностранных лиц, диссертант относит соблюдение следующих запретов и ограничений при совершении сделок: 1) запрет для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение земельных участков в собственность на приграничных территориях, перечень которых установлен Президентом РФ; 2) запрет указанным иностранным лицам, а также российским компаниям, в уставном (складочном) капитале которых доля указанных иностранных субъектов составляет более чем 50%, на приобретение в собственность земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения; 3) ограничения для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков на установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами (например, в границах морских портов, закрытых административно - территориальных образований, особых экономических зон); 4) запрет на приобретение права собственности на земельный участок, на котором расположены принадлежащие иностранным лицам на праве собственности недвижимые объекты, если иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица ограничены законом в приобретении права собственности на такой участок; 5) свидетельствование перевода земельной сделки, совершенной на иностранном языке (как специальное требование, предъявляемое к форме сделки). Процедура государственной регистрации прав иностранных лиц на земельные участки и

сделок с ними является более усложненной по сравнению с аналогичной процедурой, применяемой к сделкам с земельными участками без участия иностранных лиц, в силу обязательного свидетельствования перевода сделки, совершенной на иностранном языке, определения правосубъектности иностранного лица.

Во втором параграфе «Договор аренды земельного участка» исследуются правовые нормы земельного и гражданского законодательства в целях определения их применимости при совершении сделок с земельными участками с участием иностранных лиц, материалы судебной практики, анализируются договоры аренды земельных участков с участием иностранных лиц в различных регионах страны (например, г. Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Курская область, Орловская область и др.). По результатам сравнительного анализа российского законодательства и законодательства отдельных зарубежных государств (Италии, Франции, Бельгии, Германии, Англии и др.) диссертант делает вывод, что в отличие от законодательства стран с развитой рыночной экономикой, в России наблюдается процесс перехода от публично - правового к частноправовому регулированию арендных отношений по принципу свободы договора, при этом сфера арендных отношений, рассматривается как сфера частных интересов, поэтому во многом определяется состоянием рыночной экономики в конкретный период.

Диссертант исходит из того, что существенными условиями договора аренды земельного участка являются предмет, цена (размер арендной платы) и срок договора; дифференцируются последствия нарушения требования о минимальном и предельном сроках аренды. Оценивая природу отношений, порождаемых договором аренды земельного участка, автор относит их к категории вещно - обязательственных отношений.

Кроме лиц, указанных в ст. 22 ЗК РФ, арендаторами земельных участков могут являться иностранные юридические лица, российские компании с иностранными инвестициями, а также иностранные государства.

Отмечается, что при рассмотрении вопроса о возможности указанных субъектов выступать в качестве арендаторов земельных участков положения ст.22 ЗК РФ необходимо применять во взаимосвязи с другими положениями ЗК РФ (ст.5, п.5 ст.35 и др.), а также положениями Закона об обороте (ст. 3), Федерального закона «О концессионных соглашениях» (ст.11), Лесного кодекса РФ (ст. 4,9,72-74) и др. законов.

В диссертации подчеркивается, что процесс эффективного развития арендных отношений с участием иностранных лиц значительно усложняется неурегулированностью и коллизиями в этой области земельных отношений: не установлены минимальные и предельные сроки аренды земельных участков для различных категорий земель (за некоторым исключением); присутствует правовая неопределенность в части реализации арендатором преимущественного права на заключение договора аренды земельного участка из состава публичных земель на новый срок в части необходимости соблюдения процедуры торгов, содержащейся в пунктах 1-4 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»; имеется коллизия между ст.22 ЗК РФ и ст.615 ГК РФ по вопросу распоряжения арендатором арендными правами; отсутствие в ст. 46 ЗК РФ в качестве основания прекращения аренды земельного участка выход гражданина из российского гражданства. На основе обобщения договорной практики в различных регионах (например, в г. Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Курская область, Орловская область и др.) в диссертации определены наиболее значимые для иностранных правообладателей договорные условия.

В третьем параграфе «Договор ипотеки земельного участка и права аренды земельного участка» исследуется законодательство и практика ипотеки земельных участков, находящихся в собственности, и права аренды земельных участков с участием иностранных лиц, которая практически не представлена в юридической литературе.

Иностранные лица, лица без гражданства, а также иностранные юридические лица и российские компании с иностранными инвестициями, являющиеся собственниками земельных участков, могут выступать в качестве залогодателей и залогодержателей при заключении договора об ипотеке, с учетом ограничений, установленных земельным законодательством относительно залога права аренды земельных участков, находящихся в публичной собственности.

Отмечая противоречие между п. 5 ст. 22 ЗК РФ и п. 1.1. ст. 62 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», касающееся правового регулирования необходимости получения согласия собственника на передачу права аренды земельного участка в залог, диссертант предлагает внести изменения в п. 5 ст. 22 ЗК РФ, предусмотрев обязательное получение согласия собственника земельного участка на передачу права аренды земельного участка в залог вне зависимости от срока договора аренды. Земельный кодекс РФ, устанавливая ограничения для иностранных лиц относительно приобретения права собственности на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях и иных установленных особо территориях Российской Федерации, не определяет в полной мере правовой режим таких земельных участков. Как показал анализ, в границах некоторых приграничных территорий находятся закрытые административно-территориальные образования (например, Муниципальное образование закрытое административно-территориальное образование Александровск Мурманской области), расположены морские порты (например, на территории Муниципального образования «Город Архангельск» расположен Архангельский морской торговый порт), а на территории некоторых морских портов могут создаваться особые экономические зоны, в границах которых Закон о морских портах (ст.28), Федеральный закон от 14 июля 1992 года № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (ст.3, 6,8), Федеральный закон от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых

экономических зонах в Российской Федерации» (ст.32-35) устанавливают ограничения на совершение некоторых залоговых сделок. Вместе с тем, несмотря на то, что в указанных законах и установлены некоторые ограничения на совершение залоговых сделок, однако они не упоминают иностранных лиц, поэтому в диссертации делается вывод о нецелесообразности позволять иностранным лицам – арендаторам земельных участков на приграничных территориях, территориях закрытых административных образований, морских портов, особых экономических зон передавать права аренды земельного участка в залог, поскольку это не отвечает общественным интересам.

В четвертом параграфе «Сделки, связанные с отчуждением земельного участка» применительно к целям настоящего исследования анализируется применимость правовых положений земельного и гражданского законодательства к договорам, связанным с отчуждением земельных участков с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и российских компаний с иностранными инвестициями.

Анализ показал, что нормы земельного законодательства в случае применения их к договору купли-продажи земельного участка с участием иностранных лиц обладают приоритетом перед общими нормами Гражданского кодекса РФ, регулирующими отношения, связанные с куплей – продажей недвижимости.

Право иностранных лиц на мену земельными участками вытекает из содержания действующих норм как земельного (ст. 30, 37, ЗК РФ), так и гражданского (ст. 567-571 ГК РФ) законодательства. Поскольку законом не предусмотрено иное, по правилам названного договора иностранные собственники могут совершить следующие сделки: обмен земельными участками, расположенными на территориях различных муниципальных образований или субъектов Российской Федерации; обмен земельного участка, расположенного на приграничной территории, на земельный

участок, расположенный за пределами приграничной территории; обмен земельного участка на другой объект недвижимости (например, на здание, сооружение) либо на иное имущество (например, на ценные бумаги, доли участия в капитале); обмен земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащего иностранному гражданину, лицу без гражданства, иностранному юридическому лицу или российской компании в уставном (складочном) капитале которой доля иностранных лиц составляет более 50 %, на земельный участок другой категории земель; предоставление взамен участка, изымаемого для публичных нужд, другого земельного участка. Диссертант считает правомерными требования органов Росреестра (например, Орловской, Липецкой, Воронежской и др. областей) при представлении документов на регистрацию перехода права собственности указание в договорах мены стоимости обмениваемых земельных участков и представления доказательств соблюдения требований ст. 8 Закона об обороте о преимущественном праве покупки земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием. Заключение договора мены земельных участков между публично-правовым образованием и иностранными или российскими физическими и юридическим лицом возможно только в исключительных случаях по правилам, предусмотренным пп.15-17 ст. 30 ЗК РФ, когда публично – правовому образованию в результате мены передается земельный участок, занятый объектами социально-культурного, коммунально-бытового назначения, объектами инженерной, транспортной инфраструктур, либо предназначен в соответствии с документацией по планировке территории для размещения указанных объектов. Взамен бывшему собственнику земельного участка предоставляется равноценный земельный участок. При заключении договоров дарения, в том числе с участием иностранных лиц, должны учитываться ограничения, предусмотренные статьей 27 ЗК РФ. Диссертант

приходит к выводу, что допускается пожертвование иностранным лицом земельного участка публично-правовым образованиям.

Основные выводы и положения, содержащиеся в диссертации, отражены в следующих публикациях автора.

Публикации в ведущих рецензируемых журналах и изданиях, перечень которых утвержден ВАК:

1. Селифонова С. Ю. Особенности государственной регистрации в Российской Федерации прав граждан стран-участниц СНГ на земельный участок// Аграрное и земельное право.2011. №4. С.106-110 (0,25 п.л.)
2. Дихтяр А. И. Селифонова С. Ю. Особенности проведения правовой экспертизы документов и проверки законности сделок при проведении государственной регистрации прав иностранных лиц на земельный участок//Аграрное и земельное право.2011. №5. С. 17-20 (0,15 п.л.)
3. Селифонова С. Ю. Арендные земельные отношения с иностранным участием в государствах – членах ЕврАзЭС: сравнительно-правовой анализ// Право и государство: теория и практика. 2010. № 7. С.85-88 (0,2 п.л.)
4. Селифонова С. Ю. Особенности государственной регистрации в Российской Федерации прав граждан стран-участниц СНГ на земельный участок// Аграрное и земельное право. 2011. №11. С.92-96 (0,25 п.л.)
5. Дихтяр А. И. Селифонова С.Ю. Права иностранцев и организаций с иностранным участием на земельные участки //Юридический мир. 2010.№4. С.24-28 (0,16 п.л.)
6. Дихтяр А.И. Селифонова С.Ю. Ограничения прав иностранных лиц на земли сельскохозяйственного назначения: сравнительный анализ законодательства стран – участниц СНГ и ЕврАзЭС// Юридический мир. 2012. № 1. С.49-51 (0,15 п.л.)

Публикации в иных изданиях:

7. Дихтяр А. И., Попова И. В., Разина Е. С. Селифонова С. Ю. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений в современной России/Орел: Издатель Александр Воробьев, 2011. 136 с. (2,8 п.л.)
8. Дихтяр А. И., Решетникова О. А., Горяинова Е. М. Селифонова С.Ю. Ипотека – способ обеспечения исполнения кредитных обязательств/ Орел: Издатель Александр Воробьев. 2011. 308 с. (4,8 п.л.)
9. Селифонова С.Ю Арендные земельные отношения иностранных лиц: сравнительный анализ законодательства Республики Беларусь и России // Аграрное и земельное право. 2010. №6. С.76-82 (0,4 п.л.)
10. Дихтяр А. И. Селифонова С.Ю. Регулирование земельных отношений с иностранным участием: сравнительный анализ земельного законодательства стран – участниц ЕврАзЭС// Аграрное и земельное право.2010. №4.С. 39-44 (0,15 п.л.)

11. Селифонова С.Ю. Права иностранных лиц на земельные участки// Реализация прав человека в законодательстве и судебной деятельности: Сб научных статей/Под общ. ред. П. А. Астафичева. Орел: ОрелГТУ.2010. С. 72-81 (0,4 п.л.)

12. Селифонова С.Ю. Собственность на землю иностранцев и организаций с иностранным участием в государствах – членах ЕврАзЭС// Аграрное и земельное право.2010. № 10. С. 73-79 (0,4 п.л.)

13. Селифонова С.Ю. Определение цены в земельных сделках, осложненных иностранным элементом// Современное общество и право. 2011. №3. (4)С. 110-115 (0,3 п.л.)

14. Селифонова С.Ю. Государственная регистрация в Российской Федерации прав граждан стран-участниц СНГ на земельный участок //Аграрное и земельное право. 2010. № 12. С. 72-76 (0,25 п.л.)

15. Селифонова С.Ю. Запрет на приобретение иностранными лицами земельных участков на приграничных территориях Российской Федерации / Международная научно – практическая конференция «Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты». Юго-Зап. гос. ун-т. Курск, 2011. С.113-116 (0,3 п.л.)

Основные положения диссертационного исследования опубликованы в 15 научных работах, общим объемом 10,96 п.л.