

*На правах рукописи*

**Бобряшова Марина Александровна**

**ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ИНОСТРАННЫХ ФИЗИЧЕСКИХ  
И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ В РОССИИ**

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

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

**Москва – 2012**

Работа выполнена в Федеральном государственном бюджетном учреждении науки Институт государства и права Российской академии наук

**Научный руководитель:** кандидат юридических наук, доцент  
**Землякова Галина Леонидовна**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук, профессор  
**Сыродоев Николай Алексеевич**  
кандидат юридических наук, доцент  
**Зиновьева Ольга Анатольевна**

**Ведущая организация:** **Российская академия правосудия**

Защита состоится 28 марта 2012 года в 14 часов 00 минут на заседании совета по защите диссертаций Д.002.002.01 в Федеральном государственном бюджетном учреждении науки Институт государства и права Российской академии наук по адресу: 119991, Москва, ул. Знаменка, д. 10.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Федерального государственного бюджетного учреждения науки Институт государства и права Российской академии наук.

Автореферат разослан «\_\_\_» февраля 2012 года.

Ученый секретарь  
совета по защите диссертаций  
кандидат юридических наук, доцент

Г.Л. Землякова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

### **Актуальность темы диссертационного исследования.**

Вопрос о правах иностранных физических и юридических лиц на земельные участки был актуален для Российского государства с самого начала его образования, по своей значимости занимал одно из центральных мест в отечественном законодательстве. Истории известно о пребывании иностранцев в Древней Руси с X в., с XIV в. возникает и в последующие столетия развивается под влиянием различных факторов (международных, политических, экономических, социально-культурных) нормативное регулирование земельных отношений с участием иностранных физических и юридических лиц.

В настоящее время, согласно официальным данным, в России проживает порядка десяти миллионов иностранцев<sup>1</sup>. В отличие от ряда иностранных государств, Россия предоставила иностранным физическим лицам (иностранным гражданам и лицам без гражданства) и иностранным юридическим лицам широкие права в сфере земельных отношений, в том числе право приобретения в собственность земельных участков, находящихся на территории Российской Федерации. Например, в Австрии, Дании, Швейцарии, Швеции и других странах для приобретения земельных участков указанными лицами требуется получение разрешения местных или центральных органов власти; в Финляндии иностранные юридические лица и юридические лица, 20 (в отдельных случаях более 40) процентов уставного капитала которых принадлежит иностранным физическим и юридическим лицам, не имеют права без разрешения Государственного Совета приобретать земельные участки на срок более двух лет; в ряде штатов США и провинций Канады установлены запреты и ограничения на покупку земельных участков иностранными физическими лицами<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> См.: Migration and Remittances: Top Countries. World bank // URL: <http://siteresources.Worldbank.org/INTPROSPECTS/Resources/334934-1199807908806/Top10.pdf> (дата обращения: 12.01.2012).

См. также: URL: <http://www.vesti.ru/doc.html?id=490195> (дата обращения: 12.01.2012); URL: <http://www.pravda.ru/society/how/01-07-2011/1082344-migranty-0/> (дата обращения: 12.01.2012).

<sup>2</sup> См.: Аликиева А.М. Права иностранных граждан и иностранных юридических лиц в сфере земельных отношений в Российской Федерации // Налоги. Инвестиции. Капитал. 2003. № 1-2. С. 7.

Российское законодательство, устанавливая в отношении иностранных физических и юридических лиц национальный режим в сфере земельных отношений, предусматривает для указанных лиц определенные ограничения в правах на земельные участки в публичных интересах. Вместе с тем, законодательство, регулирующее участие иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в России, содержит множество пробелов и нечетких формулировок, что не только создает сложности для данных лиц в реализации их законных прав на земельные участки в России, влечет снижение инвестиционной привлекательности России для иностранного капитала<sup>3</sup>, но и может повлечь злоупотребления правами на земельные участки со стороны иностранных физических и юридических лиц.

Так, законодательно не определен земельно-правовой статус граждан России, имеющих гражданство иностранного государства (бипатридов); российские юридические лица с участием иностранного капитала ограничены в правах только на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, то есть российское юридическое лицо, в том числе юридическое лицо, 100 процентов уставного капитала которого принадлежит иностранным физическим и юридическим лицам, не ограничивается в правах на земельные участки иных категорий земель; в законодательстве не достаточно четко определены права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц — собственников расположенных на них зданий, строений, сооружений; законодательно не определена судьба ограниченных вещных прав на земельные участки, возникших у иностранных физических и юридических лиц по основаниям, допускаемым законом; существуют противоречия между Федеральным законом от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (далее — Закон о КФХ) и Федеральным законом от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Закон об обороте земель) по вопросу о возможности приобретения иностранными физическими лицами в

---

<sup>3</sup> См., например: Sornarajah M. The International Law on Foreign Investment. Cambridge, 1994. P. 6; Comaux P., Kinsella S. International Law on the Protection of Foreign Investments. New York, 1997. P. 206.

собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения для ведения фермерских хозяйств.

Учитывая особую значимость земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, а также особый правовой статус иностранных физических и юридических лиц, законодательство, регулирующее земельные отношения с участием указанных лиц, должно быть четким. Необходимость проведения специального исследования земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц, разработки теоретической концепции участия данных лиц в земельных отношениях в России, а также совершенствования действующего законодательства о правах на земельные участки указанных лиц обусловлена актуальностью диссертационного исследования.

**Степень научной разработанности темы диссертационного исследования.** К настоящему времени не существует монографических исследований, посвященных комплексному изучению содержания земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России.

Вопрос участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в дореволюционной России освещался в трудах И. Андреевского, Н.Л. Дювернуа, А.С. Мулюкина и других выдающихся ученых. В советский период правовое положение иностранных физических и юридических лиц как участников земельных отношений практически не исследовалось. Вопрос о правах указанных лиц на земельные участки в России начал активно обсуждаться в период перехода от командно-административной к рыночной системе хозяйствования. Однако многолетние дискуссии о самой возможности и пределах участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в России имели, прежде всего, общественно-политический (идеологический), а не научный характер. Некоторые проблемы земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц нашли отражение в отдельных научных статьях, однако данные исследования имеют фрагментарный характер.

Тема участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в России исследовалась в некоторых диссертационных работах, но они касались либо отдельных вопросов земельно-правового статуса указанных лиц, либо имели гражданско-правовую направленность. Например, в диссертации С.Л. Колчина<sup>4</sup> рассматривался только вопрос участия в земельных отношениях иностранных физических и юридических лиц, осуществляющих коммерческую деятельность (иностранцев инвесторов) в России. Кроме того, данная работа была написана до вступления в силу Закона об обороте земель. В диссертации В.С. Маленко<sup>5</sup> рассматривался в основном только гражданско-правовой аспект регулирования земельного оборота с участием иностранных физических и юридических лиц, специфика земельно-правового регулирования данных отношений в работе не отражена в достаточной степени.

Таким образом, несмотря на значительные достижения в исследовании проблем правового регулирования земельных отношений, вопрос участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в России до настоящего времени оказался практически не исследованным.

**Целью диссертационной работы** является проведение комплексного исследования земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России, формулирование теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию законодательства о правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц на основе критического анализа российского законодательства и практики его применения.

Постановка указанной цели определила необходимость решения следующих **задач** исследования:

- выявление закономерностей в развитии правового регулирования земельных отношений с участием иностранных физических и юридических лиц на протяжении всей истории существования Российского государства;

---

<sup>4</sup> Колчин С.Л. Право на землю как фактор привлечения иностранных инвестиций в экономику Российской Федерации: Дис. канд. юрид. наук. М., 2001.

<sup>5</sup> Маленко В.С. Гражданско-правовое регулирование земельного оборота с иностранным элементом: Дис. канд. юрид. наук. М., 2007.

- раскрытие содержания понятий «иностранное физическое лицо» и «иностранное юридическое лицо»;
- раскрытие содержания понятия «земельно-правовой статус иностранных физических и юридических лиц в России»;
- определение видов и объема прав на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России;
- определение объема прав на земельные участки бипатридов и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет 50 процентов и более;
- выявление связи между изменением физическим лицом своего гражданства и объемом его прав на земельные участки в России;
- выявление связи между правами иностранных физических и юридических лиц на земельные участки и их правами на здания, строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках;
- выявление ограничений в правах иностранных физических и юридических лиц на земельные участки, а также исключений из общего правила об ограничении указанных лиц в правах на земельные участки;
- определение особенностей наследования иностранными гражданами и лицами без гражданства земельных участков в России;
- проведение критического анализа действующего законодательства, регулирующего земельные отношения с участием иностранных физических и юридических лиц.

**Объектом диссертационного исследования** выступает система общественных отношений, возникающих в процессе осуществления иностранными физическими и юридическими лицами принадлежащих им прав на земельные участки, находящиеся на территории Российской Федерации.

**Предметом диссертационного исследования** являются нормативные правовые акты, а также международные договоры Российской Федерации, регули-

рующие земельные отношения с участием иностранных физических и юридических лиц в России.

**Теоретическую основу диссертационного исследования** составили монографии и научные статьи в области теории и истории права и государства, конституционного, земельного, лесного, гражданского, международного частного, административного права, имеющие прямое или косвенное отношение к теме диссертационного исследования.

Правам иностранных физических и юридических лиц, в том числе на земельные участки, в России уделялось большое внимание в дореволюционной литературе в трудах: И. Андреевского, М.Ф. Владимирского-Буданова, В.М. Гессена, А.Г. Гойхбарга, Н.Л. Дювернуа, В.И. Курдиновского, Б. Лакиера, Д.И. Мейера, И.Д. Мордухай-Болтовского, А.С. Мулюкина, К.А. Неволлина, К.П. Победоносцева, В.И. Сергеевича, Б.Н. Чичерина, Л. Шалланд. При написании исторической части диссертационного исследования использовались также работы: Н.М. Карамзина, В.О. Ключевского, Н.И. Костомарова, С.М. Соловьева.

В ходе работы над диссертацией значительное внимание было уделено изучению трудов российских ученых-специалистов в области общей теории права и государства, истории права и государства, конституционного, административного права: В.Л. Лазарева, А.И. Мелихова, Н.И. Назаренко, В.С. Нерсесянца, Н.Г. Салищевой, А.М. Тесленко. При рассмотрении вопросов правосубъектности иностранных физических и юридических лиц, а также иных вопросов гражданско-правового характера использовались работы российских ученых-цивилистов: Т.Е. Абовой, Л. Ануфриевой, М.М. Богуславского, Н.П. Лотниковой, В.С. Маленко, С.Ю. Марочкина, А.П. Сергеева, С.А. Степанова, И.З. Фархутдинова.

Особое внимание в диссертации было уделено изучению работ российских ученых в области земельного и лесного права: А.М. Аликиевой, Л.В. Амосовой, А.П. Анисимова, М.В. Бархатова, С.А. Боголюбова, М.И. Васильевой, А.И. Дихтяр, В.А. Ершова, И.А. Иконицкой, М.И. Козыря, А.В. Мазурова, А.И. Ме-



лихова, Е.Л. Мининой, В.В. Нахратова, С.Ю. Селифоновой, М.Ю. Тихомирова, В.В. Устюковой, Г.В. Чубукова и других ученых.

**Методологические основы диссертационного исследования.** В процессе научного исследования использовались две группы методов: общие и специальные. К числу общих относятся: диалектический метод как основной способ объективного и всестороннего познания действительности, а также формально-логический метод, в том числе приемы анализа и синтеза, дедукции и индукции, системный подход. Из специальных методов познания применялись формально-юридический, историко-правовой, сравнительно-правовой, метод правового моделирования и другие методы научного познания. Использование указанных методов позволило автору исследовать анализируемые отношения в их взаимосвязи и взаимозависимости.

**Эмпирическую базу диссертационного исследования** составили: материалы судебной практики Конституционного Суда Российской Федерации, Верховного и Высшего Арбитражного Судов Российской Федерации, арбитражных судов, материалы периодической печати и справочная литература, имеющие отношение к теме исследования.

**Научная новизна диссертационного исследования** состоит в том, что впервые в науке земельного права проведено комплексное монографическое исследование земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России с X в. до конца XX в.; проанализированы основные проблемы формирования института земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в современной России; предпринята попытка определения оптимального для России направления реформирования законодательства о правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц с учетом исторического развития Российского государства; выявлены ограничения в правах указанных лиц на земельные участки, а также исключения из общего правила об ограничении иностранных физических и юридических лиц в правах на земельные участки; предложено определение земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц; предложен

новый подход к определению объема прав на земельные участки бипатридов, и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет 50 процентов и более; дана оценка действующему законодательству, регулиющему земельные отношения с участием иностранных физических и юридических лиц, сформулированы конкретные предложения по совершенствованию этого законодательства.

**На защиту выносятся** следующие основные выводы и положения, отражающие новизну проведенного исследования:

1. С давних времен иностранным физическим и юридическим лицам предоставлялись права, в том числе право собственности, на земельные участки в России. При этом объем прав на земельные участки указанных лиц в различные исторические периоды зависел от внутренней и внешней политики государства в целом и от политики, проводимой в отношении иностранных физических и юридических лиц: в те периоды, когда Российское государство особо нуждалось в иностранцах, их знаниях, навыках и опыте, для них создавались наиболее благоприятные условия жизни и деятельности в России, в том числе в сфере земельных отношений; когда же предоставление иностранным физическим и юридическим лицам широких прав создавало угрозу территориальной целостности и безопасности Российского государства, они ограничивались в правах на земельные участки или лишались их вовсе.

Действующее законодательство Российской Федерации в целом направлено на расширение участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях в России. По мнению диссертанта, необходимо сбалансировать правовое регулирование в сфере земельных отношений таким образом, чтобы, с одной стороны, использовать весь потенциал (знания, опыт, ресурсы) иностранных физических и юридических лиц с максимальной выгодой для развития российской экономики (сельского хозяйства, промышленности). С другой стороны, — ограничить участие указанных лиц в земельных отношениях в России исходя из соображений безопасности государства, с учетом значения

земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

2. Следует распространить установленные для иностранных юридических лиц ограничения в правах на земельные участки, относящиеся к любым категориям земель, на юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет 50 процентов и более, поскольку российским и иностранным физическим и юридическим лицам, имеющим долю в уставном (складочном) капитале таких юридических лиц, предоставлены равные или даже неравные в пользу последних возможности в принятии значимых для юридических лиц решений.

3. Граждане России, имеющие гражданство иностранного государства, обладают особым статусом, отличным от статуса российских граждан, не имеющих иного гражданства, иностранных граждан и лиц без гражданства. Однако участие в земельных отношениях бипатридов не требует специальной регламентации. Указанные лица должны обладать правами на земельные участки в полном объеме, без учета ограничений, установленных для иностранных граждан.

4. Под земельно-правовым статусом иностранных физических и юридических лиц в России предлагается понимать совокупность прав на земельные участки и обязанностей иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц составляет 50 процентов и более, возникающих в связи с использованием земельных участков в России, а также ограничений в правах на земельные участки, установленных федеральными законами для указанных лиц в интересах российского общества и государства.

Институт земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России еще не сформирован, так как отсутствует достаточная законодательная база для комплексного правового регулирования земельных от-

ношений с участием иностранных физических и юридических лиц. В настоящее время можно говорить лишь о наличии отдельных элементов указанного института. Сформулированные в диссертации выводы и предложения по совершенствованию действующего земельного законодательства могли бы послужить основой для формирования института земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России.

5. Диссертантом обосновывается позиция, согласно которой земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, находящиеся на приграничных территориях Российской Федерации, являются не объектами, ограниченными в обороте, а объектами, в отношении оборота которых земельным законодательством в публичных интересах установлены особые правила.

6. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», устанавливающий для иностранных юридических лиц и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранного участия составляет более чем 50 процентов, запрет на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения на иных правах, кроме аренды, не определяет судьбу права постоянного (бессрочного) пользования, возникшего у таких лиц на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, допускаемым законом. Представляется, указанные лица обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения на право аренды по правилам, предусмотренным ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ».

7. Иностранные граждане и лица без гражданства, обладающие на правах постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками, за исключением земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также земельных участков, находящихся на приграничных и иных установ-

ленных особо территориях Российской Федерации, вправе приобрести такие земельные участки в собственность за плату по правилам, предусмотренным статьями 28 и 34 ЗК РФ. То есть в отношении указанных лиц не применяется установленный в ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» для граждан России упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение.

8. При изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков, ранее предоставленных иностранным физическим лицам на правах постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, иностранным юридическим лицам — на праве постоянного (бессрочного) пользования, указанным лицам, помимо возмещения убытков, вызванных таким изъятием, должны быть предоставлены, по их желанию, земельные участки взамен изымаемых в собственность за плату или в аренду на 49 лет, поскольку из всех предусмотренных Земельным кодексом РФ видов прав на земельные участки только права собственности и долгосрочной аренды могут равноценно заменить права постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками. Однако при предоставлении равноценных земельных участков в порядке изъятия для государственных или муниципальных нужд должны учитываться ограничения в правах на земельные участки, предусмотренные действующим законодательством для иностранных физических и юридических лиц.

9. Диссертант приходит к выводу о существовании противоречий между Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» по вопросу о возможности иностранных граждан и лиц без гражданства иметь в собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для ведения фермерского хозяйства. В целях устранения существующих противоречий, предлагается для членов фермерского хозяйства, в состав которого входит хотя бы один иностранный гражданин (лицо без гражданства), устано-

вить запрет на обладание на праве общей собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

10. Ограничения в правах на земельные участки, установленные российским законодательством для иностранных граждан, не распространяются на граждан Республики Беларусь, а также на граждан Республики Казахстан, Туркменистана, Киргизской Республики и Республики Армения, постоянно проживающих на территории Российской Федерации, — в силу международных договоров, заключенных Россией с указанными государствами.

В связи с тем, что в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не содержится нормы, устанавливающей приоритет международных договоров России над указанным законом, диссертант предлагает внести соответствующие изменения в статьи 2 и 3 названного закона.

**Теоретическая и практическая значимость диссертационного исследования** определяются его актуальностью, новизной и выводами как общетеоретического, так и практического характера. Материалы диссертации расширяют научное представление о содержании правового регулирования отношений, возникающих в процессе осуществления иностранными физическими и юридическими лицами принадлежащих им прав на земельные участки, находящиеся на территории Российской Федерации, могут послужить методологической и теоретической основами для дальнейших исследований в юридической науке, направленных на совершенствование и систематизацию земельного законодательства.

Основные предложения и выводы диссертации могут быть использованы: в научно-исследовательской работе при анализе формирования и развития земельного права и законодательства; в процессе преподавания курса земельного и гражданского права для студентов вузов, при подготовке учебников и другой учебно-методической литературы по отдельным разделам земельного права, а также гражданского, предпринимательского, лесного и горного права; в правотворческой деятельности при совершенствовании действующего земельного

законодательства; в правоприменительной деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Диссертация выполнена и обсуждена в секторе сельскохозяйственного и земельного права Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук. Положения и выводы диссертационного исследования изложены в четырех статьях, опубликованных в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК для публикации основных научных результатов диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук.

**Структура диссертации** обусловлена предметом, целями и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, включающих в себя 13 параграфов, и библиографии. Список использованной литературы составляет 237 наименований.

## **ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ**

**Во введении** обосновывается актуальность темы диссертации и характеризуется степень ее разработанности, определяются объект, предмет, а также цели и задачи исследования, указывается методология исследования, обосновывается его научная новизна, теоретическая и практическая значимость, излагаются основные положения, выносимые автором на защиту, приводятся данные об апробации полученных в ходе исследования результатов, раскрывается структура диссертационного исследования.

**Первая глава диссертации** — «Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России с X в. до конца XX в.», состоящая из четырех параграфов, посвящена исследованию правового положения иностранных физических и юридических лиц как участников земельных отношений в России с X в. до конца XX в., выявлению закономерностей в развитии правового регулирования земельных отношений с участием указанных лиц в целях определения оптимального для России направления реформирования законода-

тельства о правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц с учетом исторического развития Российского государства.

**В первом параграфе** — «Предоставление прав на земельные участки иностранным физическим и юридическим лицам в Древней Руси (X в. — первая половина XV в.)» — отмечается, что в Древней Руси для иностранных физических лиц, имевших намерение приехать в Российское государство, не существовало никаких ограничений ни по национальным признакам, ни по вероисповеданию, ни по роду занятий. На основании того, что все положения древнейшего памятника русского права — Русской Правды — были рассчитаны на свободного человека, кем бы он ни был, диссертант приходит к выводу о том, что свободным иностранным физическим лицам и созданным ими юридическим лицам в Древней Руси предоставлялся национальный режим, в том числе в отношении их прав на земельные участки: они могли обладать на праве собственности ненаселенными землями, вотчинами могли обладать только иностранные граждане, состоявшие на княжеской военной службе.

**Во втором параграфе** — «Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц во второй половине XV в. — XVII в.» — указывается, что, с одной стороны, въезд иностранцев в Московское государство был ограничен, с другой стороны, иностранные физические и юридические лица, которым разрешалось въезжать в Россию и осуществлять на ее территории свою деятельность, в ряде случаев уравнивались в правах на земельные участки с российскими подданными и юридическими лицами. Так, иностранцы, состоявшие в России на государственной службе, помимо получения различных видов содержания, зачастую жаловались и поместьями, — наряду с российскими служилыми людьми. Право иностранцев обладать поместьями нашло наиболее полное выражение в Соборном Уложении 1649 г.

Вместе с тем, основным видом прав иностранных физических и юридических лиц на земельные участки в Московском государстве было право пользования. Иностранные купцы в отношении земельных участков, на территории которых они вели торговлю и хранили свои товары, как правило, имели лишь



право пользования по договорам найма или аренды. Приобретать такие земельные участки в собственность вправе были только отдельные иностранные купцы и компании иностранных купцов с особого разрешения государства. Частные заводчики и фабриканты могли получать для нужд своих предприятий в безвозмездное пользование как ненаселенные земельные участки, так и целые волости с крестьянами.

**В третьем параграфе** — «Предоставление прав на земельные участки иностранным физическим и юридическим лицам в Российской Империи (XVIII в. — начало XX в.)» — отмечается, что в период правления Петра I, отменившего ограничения на въезд в Россию иностранцев, иностранные купцы вправе были приобретать земельные участки в собственность для нужд их промышленных предприятий. До 1721 г. производились крупные пожалования населенных имений иностранцам служилым, которым Указом о единонаследии 1714 г. разрешено было распоряжаться своими поместьями путем совершения сделок. Период правления Екатерины II характеризовался наибольшим благоприятствованием в правовом положении иностранцам в России: посредством принятия 4 декабря 1762 г. Манифеста «О позволении иностранцам, кроме жидов, выходить и селиться в России и о свободном возвращении в свое отечество Русских людей, бежавших за границу» иностранцам было разрешено приезжать в Россию на постоянное место жительства. В указанных целях правительство предоставляло таким лицам земельные участки в собственность.

В к. XVIII в. иностранцы, особенно подданные Франции и подчиненных ей государств, были ограничены в праве въезда в Россию и пребывания на ее территории, в правах по созданию предприятий, приобретению земельных участков в целях осуществления их деятельности. Указанные ограничения существовали до 1860 г., когда император Александр II своим Указом «О правах пребывающих в России иностранцев» фактически предоставил иностранным физическим и юридическим лицам национальный режим в торговле, земледелии и промышленности. Однако, в целях обеспечения безопасности Российского государства, допускались изъятия из национального режима: иностранные физи-

ческие и юридические лица ограничивались в правах на земельные участки определенных территорий (в первую очередь, приграничных территорий) и категорий земель (по сути земель сельскохозяйственного назначения).

В связи с участием России в Первой мировой войне подданные воюющих с Россией государств (Германии, Австрии, Венгрии, Турции и, позднее, Болгарии) и юридические лица, учрежденные в названных странах, были лишены практически всех прав, права остальных иностранных физических и юридических лиц были частично ограничены.

**В четвертом параграфе** — «Права иностранных физических и юридических лиц на земельные участки в советской и постсоветской России (XX в.)» — отмечается, что в советский период иностранные физические и юридические лица были практически лишены прав на земельные участки, что было обусловлено общей политикой и идеологией государства. Указанные лица не только не имели права приобретать земельные участки в собственность, но и не вправе были пользоваться землей вплоть до принятия в 1989 г. Основ законодательства СССР об аренде.

В законах, положивших начало земельным преобразованиям и восстановивших право частной собственности на земельные участки в постсоветской России, иностранные физические и юридические лица такого права были лишены. Однако с 1992 г. в соответствии с Указом Президента РФ № 631 данным лицам разрешено было приобретать земельные участки в собственность при приватизации расположенных на них государственных и муниципальных предприятий.

Анализ земельных отношений с участием иностранных физических и юридических лиц на протяжении всей истории Российского государства позволяет выделить девять основных этапов развития правового регулирования указанных отношений в России с X в. до конца XX в.: 1. Возникновение прав на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в Древней Руси (X в. — XIII в.); 2. Закрепление прав иностранных физических и юридических лиц на земельные участки в нормативных актах XIV в. — первой половины XV

в.; 3. Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в Московском государстве (вторая половина XV в. — XVII в.); 4. Предоставление иностранным физическим и юридическим лицам широких прав на земельные участки в период правления Петра I и Екатерины II (XVIII в.); 5. Ограничения в правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России в конце XVIII в. — первой половине XIX в.; 6. Предоставление иностранным физическим и юридическим лицам национального режима в отношении их прав и обязанностей, возникающих в связи с обладанием земельными участками, в России во второй половине XIX в. — начале XX в.; 7. Ограничения в правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России в период Первой мировой войны (1914 г. — 1917 г.); 8. Лишение иностранных физических и юридических лиц прав на земельные участки в советской России (1917 г. — 1989 г.); 9. Предоставление иностранным физическим и юридическим лицам прав на земельные участки в России в связи с переходом к рыночной системе хозяйствования (90-е годы XX в.).

Права иностранных физических и юридических лиц на земельные участки в России в различные исторические эпохи в зависимости от внешних и внутренних факторов то расширялись (вплоть до обладания на праве собственности не только земельными участками, но и прикрепленными к ним крестьянами), то ограничивались (например, в военное время). Но общим правилом для всей истории Российского государства, кроме советского периода, было предоставление указанным лицам возможности на определенных условиях обладать земельными участками, в том числе, приобретать их в собственность.

**Вторая глава диссертации** — «Проблемы формирования института земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в современной России», состоящая из пяти параграфов, посвящена исследованию правового положения иностранных физических и юридических лиц как участников земельных отношений в современной России.

**В первом параграфе** — «Иностранные физические и юридические лица как участники земельных отношений в России» — автор делает вывод о том,

что участниками земельных отношений в России, то есть носителями прав, в том числе права собственности, на земельные участки и обязанностей, возникающих в связи с их использованием, являются не только граждане РФ и российские юридические лица, но и иностранные физические и юридические лица.

Сама по себе возможность предоставления иностранным физическим и юридическим лицам права на определенных условиях приобретать в собственность и в определенных пределах владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками в России соответствует основополагающим принципам, заложенным в Конституции РФ, устанавливающей в отношении иностранных физических и юридических лиц принцип национального режима, который означает уравнивание, за некоторыми изъятиями, в правах и обязанностях таких лиц с российскими гражданами и юридическими лицами.

Предоставление земельных участков в частную собственность иностранных физических и юридических лиц не затрагивает суверенитет России, поскольку при этом приобретателю передается не часть государственной территории, а лишь земельный участок как объект гражданских прав. Однако в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства, обеспечения суверенных прав Российского государства на все его природные богатства и ресурсы, защиты интересов российской экономики, представляется необходимым установление для иностранных физических и юридических лиц определенных ограничений в правах на земельные участки.

Анализ ст. 5 Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (далее — ЗК РФ) показывает, что российским гражданам и юридическим лицам права на земельные участки предоставляются в полном объеме, иностранным физическим и юридическим лицам — в ограниченном объеме. Однако ЗК РФ не содержит ответа на вопрос, к какой из названных категорий лиц следует относить граждан РФ, имеющих гражданство иностранного государства, и российских юридических лиц с иностранным участием.

Диссертант приходит к выводу о том, что бипатриды обладают особым статусом, отличным от статуса российских граждан, иностранных граждан и

лиц без гражданства, однако их участие в земельных отношениях не требует специальной регламентации. Гражданин России, имеющий гражданство иностранного государства, не может быть ограничен в правах, в том числе, на земельные участки, вытекающих из российского гражданства. В связи с этим предлагается внести изменения в ст. 5 ЗК РФ, дополнив ее указанием на то, что граждане РФ, в том числе имеющие гражданство иностранного государства, приобретают и осуществляют права на земельные участки в России в полном объеме.

Автором обосновывается целесообразность распространения установленных для иностранных юридических лиц ограничений в правах на земельные участки, относящиеся к любым категориям земель, на юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет 50 процентов и более, поскольку российским и иностранным физическим и юридическим лицам, имеющим долю в уставном (складочном) капитале таких юридических лиц, предоставлены равные или даже неравные в пользу последних возможности в принятии значимых для юридических лиц решений. В связи с этим диссертантом формулируется ряд предложений по внесению изменений в ЗК РФ, Закон об обороте земель и другие акты земельного законодательства РФ.

На основе анализа правового положения иностранных физических и юридических лиц как участников земельных отношений в России, автор формулирует определение земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц, выносимое на защиту.

**Во втором параграфе** — «Ограничения в правах иностранных физических и юридических лиц на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» — отмечается, что, с одной стороны, ввиду высокого уровня значимости земель сельскохозяйственного назначения, иностранным физическим и юридическим лицам, по общему правилу, запрещается приобретать в собственность такие земельные участки; с другой стороны, право собственности указанных лиц на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

может возникнуть по основаниям, допускаемым законом. Кроме того, из общего правила о запрете на приобретение в собственность иностранными физическими и юридическими лицами таких земельных участков российскими законами предусмотрены существенные исключения. Так, иностранные граждане и лица без гражданства могут приобретать в собственность за плату земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями; иностранные юридические лица и юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет 50 процентов и более, — земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, если такие участки не находятся на приграничных территориях и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

На основе анализа ст. 81 ЗК РФ в совокупности со статьями 1, 3, 6 и 11 Закона о КФХ диссертант приходит к выводу о том, что иностранные граждане и лица без гражданства как члены фермерских хозяйств могут иметь в общей собственности земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Выявив противоречие указанных статей Закона о КФХ статье 3 Закона об обороте земель, автор предлагает устранить его посредством установления в ст. 11 Закона о КФХ для членов фермерского хозяйства, в состав которого входит хотя бы один иностранный гражданин (лицо без гражданства), запрета на обладание на праве общей собственности земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения.

**В третьем параграфе** — «Ограничения в правах иностранных физических и юридических лиц на земельные участки, находящиеся на приграничных и иных установленных особо территориях Российской Федерации» — автор делает вывод о том, что установление Указом Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 конкретного перечня приграничных территорий, в пределах которых в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства не допускается

приобретение иностранными физическими и юридическими лицами земельных участков в собственность, благоприятным образом отражается на привлечении иностранных инвестиций в российскую экономику, поскольку рынок недвижимости в России стал более предсказуемым.

Помимо приграничных территорий, иностранные физические и юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками в границах морского порта. В отношении иных установленных особо территорий Российской Федерации диссертант приходит к заключению: ограничения в правах иностранных физических лиц на земельные участки, находящиеся на таких территориях, во многом обусловлены ограничениями свободы передвижения указанных лиц в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства. В частности, запрещение иностранным физическим лицам въезжать и передвигаться по территориям закрытых административно-территориальных образований, территориям с регламентированным посещением, означает запрет обладания на праве собственности и иных правах земельными участками в пределах таких территорий.

**В четвертом параграфе** — «Ограничения в правах иностранных физических и юридических лиц на участки недр и лесные участки, обусловленные ограничениями их прав на земельные участки в России» — указывается, что отнесение участков недр к участкам недр федерального значения, доступ к которым иностранных физических и юридических лиц ограничен, обусловлено, в частности, ограничением прав указанных лиц на земельные участки из земель обороны и безопасности; запрещение иностранным юридическим лицам обладать лесными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования вытекает из установленного для таких лиц запрета на приобретение права постоянного (бессрочного) пользования соответствующими земельными участками; ограничения по приобретению в собственность иностранными физическими и юридическими лицами лесных участков в пределах иных, кроме земель лесного фонда, категорий земель, вытекают из ограничений по приобретению в собственность указанными лицами земельных участков, принадлежащих к категории

земель сельскохозяйственного назначения, а также земельных участков, находящиеся на приграничных и иных установленных особо территориях Российской Федерации.

**В пятом параграфе** — «Принцип возмездного приобретения в собственность иностранными физическими и юридическими лицами земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности» — автор приходит к выводу о том, что правило, согласно которому иностранные физические и юридические лица, в отличие от российских граждан и юридических лиц, могут приобрести земельные участки в собственность только за плату, установлено лишь в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности. В силу принципов свободы договора и диспозитивности в осуществлении субъективных гражданских прав земельные участки, находящиеся в собственности частных лиц, могут отчуждаться ими свободно, в том числе на безвозмездной основе, если федеральным законом не предусмотрено иное.

Особое внимание в диссертации уделяется вопросам приобретения в собственность земельных участков иностранными физическими и юридическими лицами — собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений. По общему правилу, указанные лица вправе приобретать в собственность такие земельные участки. Однако если земельные участки находятся на приграничных или иных установленных особо территориях Российской Федерации, иностранные физические и юридические лица — собственники расположенных на них зданий, строений, сооружений, имеют лишь преимущественное право аренды таких земельных участков.

Нормы о преимущественном праве приобретения в собственность земельных участков иностранными физическими и юридическими лицами — собственниками расположенных на них зданий, строений, сооружений, направлены на реализацию провозглашенного в пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ в качестве одного из основных принципов земельного законодательства принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. В силу данного



принципа российский гражданин или юридическое лицо, обладающее на праве собственности земельным участком и прочно связанным с ним объектом недвижимого имущества, находящимся на приграничной или иной установленной особо территории Российской Федерации, не вправе продать иностранному физическому или юридическому лицу ни указанный земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимого имущества, ни отдельно расположенные на таком участке здание, строение, сооружение.

Критически оценивая мнения ученых о том, что земельные участки не могут предоставляться иностранным физическим и юридическим лицам безвозмездно на иных правах, кроме права собственности, диссертант приходит к выводу о том, что указанные лица, наравне с российскими гражданами и юридическими лицами, могут обладать земельными участками на праве безвозмездного срочного пользования, а также могут пользоваться чужими земельными участками посредством установления сервитута, в том числе безвозмездно.

Анализ действующего законодательства о правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России показывает, что в целом российское законодательство направлено на достижение баланса частных и публичных интересов в сфере земельных отношений: с одной стороны, иностранным физическим и юридическим лицам предоставлен национальный режим в отношении их прав на земельные участки и обязанностей, возникающих при их использовании, с другой стороны — права на земельные участки указанных лиц ограничены в интересах Российской Федерации. Вместе с тем, законодательство о правах на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России содержит ряд пробелов и нечетких формулировок, влекущих нарушение баланса частных и публичных интересов в данной сфере.

**Третья глава диссертации** — «Отдельные вопросы земельно-правового статуса иностранных физических и юридических лиц в России» — состоит из четырех параграфов.

**В первом параграфе** — «Особенности наследования земельных участков иностранными физическими лицами» — отмечается, что иностранные гражда-

не и лица без гражданства вправе наследовать любые земельные участки в России. Однако в течение года с момента возникновения права собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, на которые не распространяется действие Закона об обороте земель, а также на земельные участки, находящиеся на приграничных и иных установленных особо территориях Российской Федерации, иностранные физические лица обязаны произвести отчуждение таких земельных участков по правилам, предусмотренным Законом об обороте земель и ст. 238 Гражданского кодекса РФ от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (далее — ГК РФ) соответственно.

Несмотря на то, что в ст. 11 Закона об обороте говорится только о наследовании земельных участков, доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения также может переходить по наследству (ст. 12). В связи с этим автором предлагается внести изменения в названную статью, распространив ее действие также на отношения по наследованию долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, к иностранному физическому лицу может переходить по наследству право пожизненного наследуемого владения земельным участком, которое входит в состав наследства и наследуется по правилам, предусмотренным для перехода земельных участков по наследству.

Диссертант приходит к выводу о том, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, находящиеся на приграничных территориях Российской Федерации, не относятся к вещам, ограниченным в обороте. По вопросам гражданского оборота земельных участков ГК РФ отсылает к земельному законодательству. ЗК РФ к ограниченным в обороте земельным участкам относит участки, которые не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Следовательно, основным признаком ограниченных в обороте земельных участков является предоставление их в частную собственность лишь в исключительных случаях.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, находящиеся на приграничных территориях Российской Федерации, напротив, предоставляются в частную собственность участникам земельных отношений, за исключением иностранных физических и юридических лиц. То есть предоставление таких участков в частную собственность является общим правилом, а не исключением. Кроме того, ни ЗК РФ, ни Закон об обороте земель не относят земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, а также земельные участки, находящиеся на приграничных территориях Российской Федерации, к участкам, ограниченным в обороте. По мнению автора, указанные земельные участки являются не объектами, ограниченными в обороте, а объектами, в отношении оборота которых земельным законодательством в публичных интересах установлены особые правила.

**Во втором параграфе** — «Права иностранных физических лиц на земельные участки, ранее предоставленные им в постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение» — указывается, что право постоянного (бессрочного) пользования, предоставленное иностранному физическому лицу до введения в действие ЗК РФ, а также право пожизненного наследуемого владения, приобретенное иностранным физическим лицом как до, так и после введения в действие ЗК РФ, сохраняются за указанными лицами. На основе анализа ст. 28 ЗК РФ, а также ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса РФ» (далее — Вводный закон), диссертантом делается вывод о том, что иностранные граждане и лица без гражданства, обладающие на ограниченных вещных правах земельными участками, за исключением участков, которые не могут принадлежать им на праве собственности, вправе приобрести такие земельные участки в собственность за плату по правилам, предусмотренным статьями 28 и 34 ЗК РФ. То есть на указанных лиц не распространяется установленный в ст. 3 Вводного закона для граждан России упрощенный порядок оформления в собственность земельных участков, ранее предоставленных им в постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение. Иностранному физическому лицу, обладающему на ограниченных вещных пра-

вах земельными участками, которые не могут принадлежать им на праве собственности, должна быть предоставлена возможность переоформления данных прав на право аренды в порядке, предусмотренном ст. 3 Вводного закона. В связи с этим автор делает предложения по внесению изменений в ст. 3 Закона об обороте земель, а также в ст. 3 Вводного закона.

Особое внимание в диссертации уделяется вопросу прекращения прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения земельными участками при изъятии для государственных или муниципальных нужд. При изъятии для государственных или муниципальных нужд земельные участки у иностранных физических и юридических лиц, обладающих ими на ограниченных вещных правах, не выкупаются, а изымаются безвозмездно, что не исключает возмещения указанным лицам убытков, вызванных таким изъятием. В частности, по желанию иностранного физического или юридического лица ему может быть предоставлен равноценный земельный участок взамен изымаемого. Автор полагает, что земельный участок взамен изымаемого должен быть предоставлен указанному лицу в собственность за плату или в аренду на 49 лет по следующим причинам:

- после введения в действие ЗК РФ предоставление иностранным физическим и юридическим лицам земельных участков на ограниченных вещных правах не допускается;
- предоставление земельного участка на праве, не предусмотренном ЗК РФ, прямо запрещено законом;
- в силу специфической природы прав постоянного (бессрочного) пользования и пожизненного наследуемого владения, имеющих бессрочный характер, предоставление нового земельного участка в безвозмездное срочное пользование или в краткосрочную аренду было бы неравноценным;
- земельные участки из государственной и муниципальной собственности предоставляются иностранным физическим и юридическим лицам только за плату.

**В третьем параграфе** — «Обязанность иностранных юридических лиц по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками» — отмечается, что иностранные юридические лица обязаны переоформить ранее предоставленное им право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды или приобрести земельные участки в собственность по своему желанию до 1 июля 2012 года, поскольку данных лиц нельзя отнести ни к одному из субъектов, которым земельные участки могут предоставляться на праве постоянного (бессрочного) пользования. Указанные правила применяются также в отношении иностранных граждан (лиц без гражданства), осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет более чем 50 процентов.

При решении вопроса о предоставлении в собственность иностранных юридических лиц земельных участков в порядке переоформления права постоянного (бессрочного) пользования ими, должны учитываться ограничения в правах на земельные участки, установленные для данных лиц земельным законодательством РФ. Так, уполномоченный орган должен отказать в предоставлении в собственность указанных лиц земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется действие Закона об обороте земель, а также земельных участков, находящихся на приграничных и иных установленных особо территориях Российской Федерации, и предложить переоформить право постоянного (бессрочного) пользования такими участками на право аренды по правилам, предусмотренным ст. 3 Вводного закона.

В связи с тем, что Закон об обороте земель, предусматривая запрет для иностранных юридических лиц и юридических лиц, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных физических и юридических лиц составляет более чем 50 процентов, приобретать земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на иных правах, кроме аренды, не определяет судьбу права постоянного (бессрочного) пользования, возникшего у таких лиц на

земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения по основаниям, допускаемым законом, а Вводный закон не предусматривает для указанных лиц особенностей переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, автор предлагает внести в названные законы соответствующие изменения.

**В четвертом параграфе** — «Особенности земельно-правового статуса иностранных физических лиц, обусловленные их гражданством» — диссертант рассматривает все возможные варианты изменения физическим лицом своего гражданства с целью определения объема прав на земельные участки такого лица в каждом конкретном случае:

- в случае приобретения иностранным гражданином (лицом без гражданства) российского гражданства, как с выходом, так и без выхода из гражданства другого государства, с момента приобретения гражданства России такому лицу предоставляются права на земельные участки и обязанности, возникающие в связи с их использованием, предусмотренные для граждан РФ;
- в случае приобретения гражданином РФ гражданства другого государства без выхода из российского гражданства его земельно-правовой статус не меняется. С момента выхода гражданина России из российского гражданства на него распространяются ограничения в правах на земельные участки, установленные действующим законодательством для иностранных граждан, а возникшее ранее право собственности на земельные участки, которые по закону не могут принадлежать иностранным гражданам, должно быть прекращено.

Предусмотренные российским законодательством для иностранных граждан изъятия из национального режима регулирования земельных отношений, по общему правилу, распространяются на всех граждан иностранных государств, приобретающих права на земельные участки в России. Однако в силу ч. 4 ст. 15 Конституции РФ, а также ст. 4 ЗК РФ и п. 3 ст. 2 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», международными до-

говорами России для граждан определенных иностранных государств могут быть установлены исключения из данного правила.

На основе анализа Договора между Российской Федерацией и Республикой Беларусь о равных правах граждан, а также международных договоров о правовом статусе граждан РФ, постоянно проживающих на территории иностранного государства, и иностранных граждан, постоянно проживающих на территории Российской Федерации, заключенных Россией с Республикой Казахстан, Туркменистаном, Киргизской Республикой и Республикой Армения, автор приходит к заключению: гражданам указанных государств предоставляются такие же права на земельные участки в России, как и гражданам РФ.

Вместе с тем, в Законе об обороте земель не содержится нормы, согласно которой в случаях, когда международным договором России установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены данным законом, применяются правила международного договора. В связи с этим предлагается внести изменения в статьи 2 и 3 Закона об обороте земель с тем, чтобы установить в нем приоритет международных договоров России над указанным законом.

**Основные положения диссертационного исследования опубликованы в изданиях, рекомендованных ВАК:**

1. Бобряшова М.А. Бипатриды как участники земельных отношений в России // Представительная власть — XXI век. - 2010. - № 5-6. - С. 53-55. - 0,4 п.л.
2. Бобряшова М.А. Российские юридические лица с иностранным участием как субъекты земельных отношений в России // Труды института государства и права Российской академии наук. Статьи аспирантов и стажеров ИГП РАН. - 2010. - № 5. - С. 108-121. - 0,8 п.л.
3. Бобряшова М.А. Запрет на приобретение в собственность иностранными лицами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения: исключения из общего правила // Труды института государства и права Российской академии наук. Статьи аспирантов и стажеров ИГП РАН. - 2011. - № 2. - С. 232-244. - 0,8 п.л.

4. Бобряшова М.А. Ограничения прав иностранных лиц на лесные участки, связанные с ограничениями их прав на земельные участки в России // Труды института государства и права Российской академии наук. Статьи аспирантов и стажеров ИГП РАН. - 2011. - № 5. - С. 144-152. - 0,52 п.л.