

## О ВОЗМОЖНОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ИНОСТРАННЫХ ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Е.В. Балашов, канд. юрид. наук, доцент

А.А. Шорохова, канд. юрид. наук, доцент

Российский государственный гуманитарный университет  
(Россия, г. Москва)

DOI:10.24412/2500-1000-2022-3-1-90-93

***Аннотация.** Статья посвящена развитию земельного законодательства, в частности, правовому регулированию права собственности на земли сельскохозяйственного назначения иностранных юридических лиц. Проведен анализ возможностей решения вопросов о владении, пользовании и распоряжении земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения. Сделаны теоретические выводы о возможности и целесообразности расширения случаев по приобретению земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранными юридическими в собственность. Даны практические рекомендации по совершенствованию земельного законодательства, в частности путем внесения соответствующих изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».*

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, иностранные юридические лица, владение, пользование, распоряжение.*

В соответствии со ст.9 Конституции РФ [1] земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Среди всех категорий земель, особое положение занимают земли сельскохозяйственного назначения. Они подлежат особой охране и приоритетному использованию. Служат основой продовольственной безопасности РФ. В тоже время, как не раз отмечалось в научной литературе, в документах органов власти, очень много земель сельскохозяйственного назначения остаются неиспользуемыми. Это приводит к их деградации и дальнейшей потере качественных свойств. По данным различных источников в Российской Федерации насчитывается от 40 до 80 млн. га таких земель. Такая ситуация приводит к уменьшению продуктивных сельскохозяйственных угодий, что явно не отвечает интересам продовольственной безопасности Российской Федерации.

Следовательно, одной из важнейших задач, которая стоит перед государством

является максимальное использование сельскохозяйственных угодий [2]. В тоже время российская экономика заинтересована в инвестициях. Именно они способны оживить экономику и дать ей новый импульс, сельское хозяйство в этом не исключение. Однако далеко не все законодательные механизмы способствуют этому.

В целом ст.15 Земельного кодекса РФ [3] распространяется как на российских граждан и юридических лиц, так и на иностранных и лиц без гражданства, в соответствии с которой устанавливается равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Исключение сделано в отношении земельных участков, находящихся в приграничных территориях, перечень которых установлен Указом Президента РФ от 09.01.2011 г. №26 [4], в отношении иных земель, в случаях прямо указанных в законе. Так, в соответствии со ст.3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [5] иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юри-

дических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды. Исключения из этого правила могут быть установлены федеральными законами. На сегодняшний день такие исключения установлены Федеральным законом «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6]. В соответствии с этим нормативным актом, правом на получение в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения обладают соотечественники, в том числе иностранные граждане, лица без гражданства.

В числе субъектов, для которых установлен запрет на приобретение земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность, указаны иностранные юридические лица. В тоже время легальное определение термина «иностранное юридическое лицо» в действующем законодательстве отсутствует. Однако некоторые законодательные акты содержат смежные термины. Так, например, Федеральный закон «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» [7] в ст.2 упоминает об иностранном лице, под которым понимают физическое лицо, юридическое лицо или не являющуюся юридическим лицом по праву иностранного государства организацию, которая не является российским лицом. В Федеральном законе «О валютном регулировании и валютном контроле» [8] упоминаются такие понятия как резидент и нерезидент. К нерезидентам в частности относятся юридические лица, созданные в соответствии с законодательством иностранных государств и имеющие местонахождение за пределами территории Российской Федерации. Федеральный закон «Об экспортном контроле» [9] дает опре-

деление иностранных лиц, под которыми, в том числе, понимают юридические лица и организации в иной организационно-правовой форме, гражданская правоспособность которых определяется по праву иностранного государства, в котором они учреждены. Анализ указанных нормативных правовых актов приводит к выводу, что иностранное юридическое лицо представляет собой организацию, которая зарегистрирована в качестве юридического лица на территории иностранного государства и на него распространяется национальное законодательство такого государства.

Запрет на приобретение земель сельскохозяйственного назначения распространяется также на юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов. Обращает на себя внимание тот факт, что в ст.3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» упоминаются юридические лица, имеющие уставный (складочный) капитал, т.е. такие коммерческие организации как хозяйственные товарищества и общества. Действительно с точки зрения статистики, среди юридических лиц, осуществляющих деятельность в области сельского хозяйства, именно у хозяйственных товариществ и обществ находится больше сельскохозяйственных земель в пользовании (52,6 %). Однако и у других организаций доля использования достаточно существенна, например, в пользовании производственных кооперативов находится (44,7%). Федеральный закон «О производственных кооперативах» [10], не содержит запретов на участие в сельскохозяйственных производственных кооперативах иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц. Таким образом, подобный запрет не совсем понятен, т.к. хозяйственные общества (товарищества) и производственные кооперативы относятся к одному виду юридических лиц – коммерческие корпорации. К тому же, как мы уже выяснили выше, юридическое лицо, созданное на территории РФ, не яв-

ляется иностранным. Учитывая изложенное, на наш взгляд, нет необходимости запрещать иметь в собственности сельскохозяйственные земли юридическим лицам с иностранным капиталом. Более того, отмена данного запрета повысит инвестиционную привлекательность сельского хозяйства России, особенно в условиях импортозамещения и экономических санкций.

Что касается возможности иностранных юридических лиц приобретать сельскохозяйственные земли в собственность, то это вопрос достаточно не простой, имеющий политическую окраску. Высказываются мнения либо полной отмене такого запрета, либо отмене с ограничениями. Практика регулирования этого вопроса в других государствах разная. Однако следует отметить, что полный запрет встречается не часто. По нашему мнению, необходимо найти определенный баланс между сохранением сельскохозяйственных земель как основы безопасности государства и граждан, проживающих на соответствующей территории и необходимости экономического развития сельского хозяйства. Положительным моментом отмены запрета станет повышение инвестиционной при-

влекательности сельского хозяйства России, улучшение сельских территорий, социальной инфраструктуры на селе. В качестве ограничений такого права можно ввести, например, ограничения площади земли, которая может находиться в собственности иностранного юридического лица, введение запрета на приобретение только в отношении особо ценных земель сельскохозяйственного назначения, подписание инвестиционного соглашения с особыми условиями. Аналогии реализации некоторых государственных задач в законодательстве уже есть. Так, например, в той же ст.3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрена возможность приобретения земельных участков иностранными гражданами, лицами без гражданства (соотечественниками) на определенных территориях в целях решения демографической проблемы и развития территорий. Как вариант, можно было бы разработать специальный федеральный закон о порядке и случаях приобретения иностранными юридическими лицами земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность.

#### **Библиографический список**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).
2. Балашов Е.В, Шорохова А.А. Некоторые теоретические аспекты признаков правового режима // Вестник ВЭГУ. – 2015. – №5 (79). – С. 23-29.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).
4. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 (ред. от 23.11.2021) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).
5. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).
6. Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Российской Федерации

и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).

7. Федеральный закон от 08.12.2003 № 164-ФЗ (ред. от 26.03.2022) «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).

8. Федеральный закон от 10.12.2003 № 173-ФЗ (ред. от 02.07.2021) «О валютном регулировании и валютном контроле» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).

9. Федеральный закон от 18.07.1999 № 183-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «Об экспортном контроле» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).

10. Федеральный закон от 08.05.1996 № 41-ФЗ (ред. от 05.04.2021) «О производственных кооперативах» // Официальный интернет-портал правовой информации. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru/> (дата обращения: 30.03.2022).

## **ON THE POSSIBILITY OF OWNERSHIP OF FOREIGN LEGAL ENTITIES ON AGRICULTURAL LAND**

**E.V. Balashov**, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*  
**A.A. Shorokhov**, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*  
**Russian State University for the Humanities**  
**(Russia, Moscow)**

***Abstract.** The article is devoted to the development of land legislation, in particular, the legal regulation of the ownership of agricultural land by foreign legal entities. An analysis of the possibilities of resolving issues of ownership, use and disposal of a land plot from agricultural land has been carried out. Theoretical conclusions are made about the possibility and expediency of expanding cases for the acquisition of land plots from agricultural land by foreign legal entities into ownership. Practical recommendations are given for improving land legislation, in particular, by introducing appropriate changes to the Federal Law "On the circulation of agricultural land".*

***Keywords:** agricultural land, foreign legal entities, possession, use, disposal.*