

Секция «Юриспруденция»

**Актуальные вопросы права собственности на недвижимость в
международном частном праве**

Габайдулина Элина Рашидовна

Аспирант

Российская правовая академия Министерства юстиции РФ, юридический, Москва,
Россия

E-mail: chichirukin@yandex.ru

Право собственности является одной из основных правовых категорий для отношений, регулируемых международным частным правом, и «центральным институтом всякой правовой системы» [10]. Существует необходимость в рассмотрении вопроса с точки зрения материального права, а не только коллизионного. Так в науке международного частного права принято рассматривать вопросы права собственности в коллизионном аспекте, что по справедливому мнению Л.П. Ануфриевой [1] является недостаточным. В статье 17 Всеобщей Декларации прав человека 1948 г. [3] закреплено: «1. Каждый человек имеет право владеть имуществом как единолично, так и совместно с другими. 2. Никто не должен быть произвольно лишен своего имущества». Думается, что в формулировке допущена неточность перевода «права владения имуществом», так как существует значение «*property*» как собственности. С другой стороны, право владения входит в правомочия собственника, и Декларация закрепляет не только права собственников, но и законных владельцев имущества. Продолжает вышеуказанные положения о гарантиях защиты прав собственников от произвольного ограничения прав статья 1 Протокола 1 от 20 марта 1952 г. к Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод 1950 г. [12]: «Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права».

Особым международным договором для Российской Федерации, является Конвенция СНГ о правах и основных свободах человека 1995 г. [9]: «Каждое физическое или юридическое лицо имеет право на собственность. Никто не может быть лишен своего имущества, кроме как в общественных интересах, в судебном порядке и при соблюдении условий, предусмотренных национальным законодательством и общепризнанными принципами международного права» (ст. 26). Именно здесь, впервые для международного договора, употребляется термин «право на собственность»,

Нельзя не отметить, что отношения собственности в Российской Федерации в связи с участием в них иностранных граждан и организаций-инвесторов регулируются и международными соглашениями РФ о поощрении и взаимной защите капиталовложений (инвестиций). [11]

Юридическая природа права собственности иностранных лиц определена тем, что государство одновременно гарантирует право частной собственности с применением международно-правовых норм и в своих интересах оказывает регулирующее воздействие на использование этого права. Как говорил С.П. Гришаев, «правовой режим недвижимого имущества - это совокупность императивных правовых норм, содержащих

специальные правила, отражающих специфику участия недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях» [4]. В аспекте участия недвижимости в вещных правоотношениях, выделим некоторые режимы предоставления недвижимости иностранным лицам: 1) «национальный»; 2) «разрешительный»; 3) «запрета».

«Национальный» режим – это такой режим, при котором иностранным лицам предоставляется возможность приобрести недвижимость в таком же порядке, в каком и гражданам (подданным) этого государства. При этом презюмируется стандартная процедура приобретения без особых разрешений. Так граждане стран-членов, входящих в Европейское сообщество, пользуются равными правами на землю и недвижимое имущество с гражданами государства-члена Европейского сообщества (См. п. «е» ст. 44 Договора, учреждающего Европейское Сообщество от 25 марта 1957 г. (с изм. от 16 апреля 2003 г.) [7].

Гражданам Республики Беларусь и России, в соответствии с Договором «О создании союзного государства» от 8 декабря 1999 г. [5], «обеспечиваются равные права граждан на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом» (п. 1 ст. 8). Ст. 9 закрепляется «владение, пользование и распоряжение движимым и недвижимым имуществом Союзного государства осуществляется на основании нормативных правовых актов Союзного государства». Договором между Российской Федерацией и Республикой Беларусь «О равных правах граждан» от 25 декабря 1998 г. [6] провозглашаются равные права граждан договаривающихся сторон на приобретение, владение, пользование и распоряжение имуществом на своих территориях (ст. 6). На основании этих положений можно сделать вывод, что граждане Республики Беларусь будут иметь те же права и обязанности по законодательству Российской Федерации, что и граждане России, и наоборот.

«Разрешительный» режим, или порядок, предполагает ряд согласительных процедур по предоставлению недвижимого имущества с правительствами, министерствами, местными или иными органами. Например, требуется «разрешение на приобретение недвижимости: на Кипре - Совета министров Кипра, в Польше - министра внутренних дел Польши, в Финляндии – Государственного Совета, в странах Балтии - различных иных органов» [2].

Режим «запрета» характеризуется закреплением невозможности приобретения прав иностранными лицами на недвижимость (например, большинство штатов США).

В силу п. 3 ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации, в соответствии с положениями Закона «О государственной границе Российской Федерации» от 01 апреля 1993 г. 4730-1, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации.

В Китае существует закрытый перечень иностранных лиц, которые имеют право на приобретение недвижимости в собственность: иностранные организации, их филиалы и представительства в Китае и иностранцы, проживающие или учащиеся в Китае более 1 года (для собственного пользования). [8]

Порядок и условия приобретения недвижимости иностранными лицами полностью определяется национальным правопорядком, а несоблюдение императивных норм законодательства может привести к недействительности такого приобретения.

Литература

1. Ануфриева Л.П. Международное частное право: в 3-х т. Том 2. Особенная часть: Учебник. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство БЕК, 2002. С. 115.
2. Богуславский М.М. Международное частное право: учебник / М.М. Богуславский. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Норма: Инфра-М, 2010. С. 247.
3. Всеобщая Декларация прав человека 1948 г. / Права человека. Сборник международных Договоров. Т. I. ООН; Нью-Йорк. Женева, 1994. С. 5.
4. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества. – СПС Консультант-Плюс, 2007.
5. Договор «О создании союзного государства» от 08.12.1999г.// Российская газета. 21. 29.01.2000.
6. Договор «О равных правах граждан» от 25.12.1998 г. // Российская газета. 246. 26.12.1998.
7. Договор, учреждающий Европейское Сообщество от 25 марта 1957 г. (с изм. от 16 апреля 2003 г.). - СПС КонсультантПлюс.
8. Дорошкевич В.А. Право аренды в имущественном обороте// Белорусский рынок. 5 (841) от 2 - 9 февраля 2009.
9. Конвенция СНГ о правах и основных свободах человека от 25 мая 1995 г. // СЗ РФ. 1995. 45. ст. 4239
10. Лунц Л.А. Курс международного частного права. В 3-х т. М.: Спарк, 2002. С. 416.
11. Международное частное право / В.А. Канашевский. 2-е изд., доп. М.: Международные отношения, 2009. С. 205.
12. Протокол 1 от 20 марта 1952 г. к Конвенции о защите прав человека и основных свобод (с изм. от 11 мая 1994 г.) // СЗ РФ. 1998. 44. ст. 5400.