

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Смоленской области**

**Об ограничении прав иностранных граждан при осуществлении сделок с недвижимостью**

Действующим российским законодательством для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц установлен ряд ограничений на приобретение в собственность земельных участков.

В силу п. 3 ст. 15 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ) 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 федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации   
в соответствии с федеральными законами.

Перечень приграничных территорий утвержден Указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 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» (Перечень).

В Смоленской области к таким территориям относятся: Велижский район, Ершичский район, Краснинский район, Монастырщинский район, Руднянский район, Хиславичский район, Шумячский район.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ   
«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (№ 101-ФЗ) иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, **могут обладать земельными участками** из земель **сельскохозяйственного назначения только на праве аренды**, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом от 01.05.2016 № 119-ФЗ   
«Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся   
в государственной или муниципальной собственности и расположенных   
на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п. 1 ст. 238 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), если по основаниям, допускаемым законом (например, в порядке наследования   
или по решению суда), в собственности лица оказалось имущество, которое в силу закона не может ему принадлежать, это имущество должно быть отчуждено собственником в течение года с момента возникновения права собственности   
на имущество, если законом не установлен иной срок.

В случае, если в собственности лица по основаниям, допускаемым законом, оказались земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения   
или доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и это влечет за собой нарушение требований   
ст. 3 и (или) п. 2 ст. 4 Закона № 101-ФЗ, такие земельный участок (часть земельного участка) или доля должны быть отчуждены собственником (ч. 1 ст. 5 Закона № 101-ФЗ).

Таким образом, земельные участки, расположенные на приграничных территориях, входящих в утвержденный Перечень, земельные участки сельскохозяйственного назначения, а также земельные доли, принадлежащие   
на праве собственности иностранным гражданам, лицам без гражданства   
и иностранным юридическим лицам, должны быть отчуждены в установленном законом порядке как имущество, которое в силу закона не может принадлежать указанным лицам.

В случаях, когда имущество не отчуждено собственником в установленные законом сроки, такое имущество по решению суда, вынесенному по заявлению государственного органа или органа местного самоуправления, подлежит принудительной продаже с передачей бывшему собственнику вырученной суммы либо передаче в государственную или муниципальную собственность   
с возмещением бывшему собственнику стоимости имущества, определенной судом (п. 2 ст. 238 ГК РФ, ч. ч. 2, 3 ст. 5 Закона № 101-ФЗ).

Согласно сведения Единого государственного реестра недвижимости в настоящее время в реестре прав за иностранными гражданами зарегистрировано: 328 прав на земельные участки, находящиеся на приграничных территориях Смоленской области, и 33 права на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Смоленской области

E-mail: 67\_upr@rosreestr.ru

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

Адрес: 214025, г. Смоленск, ул. Полтавская, д. 8