

12.02.2024 года

№ 4

# Муниципальный Вестник Цветнопольского сельского поселения



**Росреестр**

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии  
по Омской области

## Памятка об ограничении прав иностранных граждан при осуществлении сделок с недвижимостью

Законодательством Российской Федерации, с целью соблюдения экономической безопасности и территориальной целостности государства, предотвращения иных возможных правонарушений, определены запреты и ограничения на владение, пользование и распоряжение земельными участками хозяйствующими субъектами, в которых имеется иностранный элемент (один из участников правоотношений является иностранцем, лицом без гражданства или иностранным юридическим лицом).

Иностранный гражданин – это физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и имеющее доказательства наличия гражданства (подданства) иностранного государства (абз. 2 п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25.07.2002 № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации»).

Иностранные граждане пользуются правами наравне с гражданами РФ, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом или международным договором РФ (ч. 3 ст. 62 Конституции РФ; п. 1 ст. 3, ст. 4 Закона N 115-ФЗ).

Положениями части 3 статьи 15 Земельного кодекса РФ определено, что 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, на которых вышеуказанные лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, утвержден указом Президента Российской Федерации от 09.01.2011 № 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 – Перечень). В соответствии с данным Перечнем к приграничным территориям в Омской области отнесены: Исилькульский муниципальный район Омской области, Называевский муниципальный район Омской области, Нововаршавский муниципальный район Омской области, Одесский муниципальный район Омской области, Павлоградский муниципальный район Омской области, Полтавский муниципальный район Омской области, Русско-Полянский муниципальный район Омской области, Черлакский муниципальный район Омской области, Шербакульский муниципальный район Омской области.

Согласно статье 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 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 (Федеральный закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ «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»).

Сделки, совершенные с нарушением указанных требований законодательства, являются ничтожными.

Однако у иностранных граждан все-таки есть возможность стать правообладателем земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения. Основаниями для регистрации таких прав могут послужить свидетельства о праве на наследство либо документы, подтверждающие наличие ранее возникших прав у таких лиц на земельные участки.

Частями 1,2 статьи 238 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что если у вышеперечисленных лиц в собственности оказался земельный участок на приграничной территории, то такие лица обязаны в течение года с момента возникновения права собственности произвести его отчуждение.

*«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 статьи 3 и (или) пункта 2 статьи 4*

Закона № 101-ФЗ, такие земельные участки, их часть или доля должны быть отчуждены собственником», – пояснила главный специалист Комитета по экономике Администрации Марьяновского муниципального района Омской области **Юлия Максимова**.

Таким образом, земельные участки, которые расположены 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.

**Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области**

---

### **Омский Росреестр подвел итоги реализации в регионе проекта «Земля для стройки» в 2023 году**

Во исполнение поручений Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации в Управлении Росреестра по Омской области на протяжении 3,5 лет (с мая 2020 года) продолжают анализировать эффективность использования земельных участков на перспективу их вовлечения под жилищное строительство. Это происходит в рамках реализации проекта «Земля для стройки» государственной программы «Национальная система пространственных данных».

*«За время существования проекта выявлено 885 участков общей площадью 1292 га, из них подавляющее большинство – в 2023 году: 539 сегментов общей площадью 1131 га. В «Банк земли» Омской области включены потенциально привлекательные для строительства многоквартирных и индивидуальных жилых домов земельные участки и территории, расположенные в пределах 23-х населенных пунктов региона, и это города Омск с прилегающей к нему 30-километровой зоной и Калачинск, а также ряд городских поселений и сел Азовского, Исилькульского, Полтавского, Павлоградского, Кормиловского, Крутинского, Муромцевского, Русско-Полянского, Тевризского и Омского районов Омской области. Мощный строительный потенциал нашего региона помогает Сибирскому федеральному округу быть в тройке лидеров по объему выявленных земель под жилищное строительство»,* – отметил руководитель Управления Росреестра по Омской области **Сергей Чаплин**.

К настоящему моменту из выявленных участков 123 общей площадью 127 га уже вовлечены под строительство (преимущественно под ИЖС, в меньшей степени – под МКД), сведения о 766 земельных участках и территориях, находящихся в государственной, муниципальной собственности, общей площадью 1163 га размещены на онлайн-сервисе «Публичная кадастровая карта» – для привлечения к ним внимания потенциальных застройщиков и эффективного взаимодействия заинтересованных лиц с органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

В 2024 году Управление Росреестра по Омской области совместно с коллегами из департамента имущественных отношений и департамента архитектуры и градостроительства Администрации города Омска, Министерства строительства и Министерства имущественных отношений Омской области продолжит работу по наполнению «Банка земли» с потенциалом для жилищного строительства.

**Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области**

---

### **Омский Росреестр разъясняет: как объект недвижимости становится бесхозным?**

Вступивший в силу в июне 2021 года Закон № 518-ФЗ установил порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости и наделил органы местного самоуправления полномочиями проводить мероприятия по их выявлению.

Если органу местного самоуправления не удалось найти собственника заброшенного дома или хозяина заброшенного гаража, то он обращается в Росреестр с заявлением о признании недвижимости бесхозной.

Понятие бесхозных вещей содержится в статье 225 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с данной статьей бесхозной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен, либо вещь, от права собственности на которую собственник отказался.

К компетенции органа регистрации прав (на территории нашего региона это Управление Росреестра по Омской области) при осуществлении им государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав относится также принятие на учет бесхозных недвижимых вещей.

При этом порядок принятия на учет бесхозных недвижимых вещей, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 10.12.2015 № 931 в соответствии с Законом о регистрации, установил единый для Российской Федерации порядок принятия на учет бесхозных недвижимых вещей.

В пункте 3 Порядка предусмотрено, что на учет принимаются здания, сооружения, помещения, которые не имеют собственников, или собственники которых неизвестны, или от права собственности на которые собственники отказались.

В случае если сведения об объекте недвижимого имущества отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости, принятие на учет такого объекта недвижимого имущества в качестве бесхозного осуществляется

одновременно с его постановкой на государственный кадастровый учет в порядке, установленном Законом о регистрации.

Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании заявления о постановке на учет бесхозяйных недвижимых вещей органа местного самоуправления городских, сельских поселений, городских округов, а на межселенных территориях – органа местного самоуправления муниципальных районов – в отношении недвижимых вещей, находящихся на территориях этих муниципальных образований.

Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» статья 225 ГК РФ была дополнена пунктом 5, в соответствии с которым с заявлением о принятии на учет бесхозяйных линейных объектов наряду с органами, указанными в пунктах 3 и 4 статьи 225 ГК РФ, вправе обратиться лица, обязанные в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию таких линейных объектов, то есть эксплуатирующие организации.

**Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области**

---

**«Муниципальный Вестник Цветнопольского сельского поселения»  
Учредитель: Администрация Цветнопольского сельского поселения Азовского  
немецкого национального района Омской области**

Отпечатано в администрации Цветнопольского сельского поселения Азовского  
немецкого национального района Омской области  
Адрес: 646884, Россия, Омская область, Азовский немецкий национальный район,  
с. Цветнополье, ул. Кирова, д. 90а, телефон/факс 3-33-44

Тираж 20 экземпляров

**БЕСПЛАТНО**