



ПРАВОВОЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ТЕРРИТОРИИ ИНОСТРАННЫХ ГОСУДАРСТВ

Кузнецова Виктория Анатольевна

студент 3 курса

Факультет Юриспруденция

Оренбургский институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА), г. Оренбург

Аннотация. В данной статье рассматривается правовой статус земельных участков принадлежащих России на территории иностранных государств. Автором проведен анализ нормативно-правовых актов, в том числе международных соглашений между Россией и другими странами, в области регулирования правового статуса земель.

Ключевые слова: Правовой статус, право собственности, право аренды, земельный участок, Российская Федерация, иностранные государства, международные соглашения.

В условиях глобализации и активной международной деятельности, вопрос правового статуса земельных участков российских граждан и юридических лиц за пределами Российской Федерации становится все более актуальным. Участие российских инвесторов в зарубежных проектах, приобретение недвижимости и земельных наделов требует глубокого понимания правовых норм и особенностей действующего законодательства стран, в которых осуществляется такая деятельность.

Необходимость изучения этой темы обусловлена как растущими интересами наших граждан, стремящихся к зарубежным инвестициям, так и рисками, связанными с возможными правовыми осложнениями. Неправильное оформление прав на землю в иностранном государстве может привести к юридическим спорам и утрате имущества.

Анализ правового статуса земельных участков позволяет не только избежать негативных последствий, но и эффективно использовать потенциальные возможности на иностранных рынках. Важно учитывать, что каждая страна имеет свои уникальные правила и требования, что делает тему еще более многогранной и востребованной.

Международные отношения сегодня играют ключевую роль в развитии нашего государства. Ежедневно консулами и послами, торговыми представителями между государствами налаживаются как внешнеэкономические, так и внешнеполитические связи. А для этого ей необходимы территории за пределами страны. Благодаря этому Россия укрепляется на международной арене.

Земельный участок, согласно ЗК РФ, является одним из объектов земельных отношений. В статье 6 ЗК РФ, которая называется «Объекты земельных отношений», содержится легальное

определение понятию «земельный участок», как самостоятельный объект земельных прав: «Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»[3].

В юридической литературе разные авторы по-другому дают определение понятию «земельный участок». Так, например, кандидат юридических наук Кособродов В. М. в своей диссертационной работе земельный участок определяет, как индивидуализированную в установленном порядке часть поверхности земли. Его определение имеет общие сходные черты с легальным определением, закрепленным в ЗК РФ (индивидуализированная часть земной поверхности) [4].

Правовой режим земельных участков в России регулируются такими НПА как: Конституцией РФ (ст.ст. 9, 36, 72), кодифицированными нормативно-правовыми актами (Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ), Федеральными законами (Н\р: Федеральный закон от 29 июля 2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Федеральный закон от 2.01.2000 г. №28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» и др.), Законами субъектов РФ (Н\р: Закон Оренбургской области от 04 апреля 2024 № 1052/448-VII-ОЗ «О предоставлении отдельным категориям граждан земельных участков, расположенных на территории Оренбургской области, в собственность бесплатно»), а так же международно-правовыми актами (Н\р: Венская конвенция о консульских сношениях (Вена, 24 апреля 1963 года)) [12].

Основные положения земельного законодательства являются фундаментальными для регулирования отношений в сфере землевладения и землепользования. Земельный кодекс служит основным нормативным актом, определяющим права и обязанности собственников и пользователей земли, так же определяет возможные права на землю, устанавливает прекращение и ограничение прав на землю и др.

Система правового статуса земельных участков подразумевает наличие различных форм собственности и использования, включая аренду, пользование и наследование. Это создает основу для эффективного управления земельными ресурсами, что особенно актуально в условиях растущих экологических и экономических вызовов.

Правовой статус земельных участков также должен учитывать интересы местных сообществ, обеспечивая баланс между развитием инфраструктуры и сохранением природной среды. Таким образом, концепция правового статуса земельных участков представляет собой интегрированное решение, способствующее стабильному развитию нации и улучшению качества жизни граждан.



Земля, принадлежащая России, может располагаться не только на территории самой России, но и так же за границей в пределах других иностранных государств. Несмотря на то, что сам участок находится на территории другой страны, земля принадлежит РФ, а не той стране, на которой он находится.

Земельные участки Российской Федерации находятся на сегодняшний день на территории таких государств, как Казахстан, Швейцарии, Париже, США, Польши, Латвии, Норвегии, Турции, Словении, Палестине и ряда других государств. К таким землям относятся территории, на которых расположены посольские и консульские здания, здания торговых представительств, собственность, используемая в военных целях (земельные участки под воинские захоронения, полигоны), земли русской церкви, а также собственность русских граждан [1].

Кроме того, российские земли могут находиться на территории иностранных государств не только на праве собственности, но и на ином праве.

Самый яркий пример, это космодром в городе Байконур, который располагается в Республике Казахстан. Данный город вместе космодромом Россия арендовала у Казахстана до 2050 года, из-за чего Байконур стал российской территорией: она наделена статусом, соответствующим городу федерального значения России. На этой арендованной территории пользуются российским рублем, действуют российские законы. Данное право аренды регулируется двусторонним договором аренды комплекса «Байконур» между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан, подписанным 10.12.1994 года, вступившим в силу 25 сентября 1995 [2].

Согласно условиям соглашения:

- Россия получает исключительное право эксплуатации космодрома;
- Казахстан сохраняет суверенитет над территорией, но ограничивает свое вмешательство в деятельность РФ на «Байконуре»;
- Россия освобождается от налогов и сборов Казахстана в отношении деятельности, связанной с космодромом.

Эти положения коррелируют с нормами статьи 15 Федерального закона «О международных договорах Российской Федерации», которая устанавливает приоритет международных обязательств РФ над национальным законодательством. Однако в случае коллизий между российским и казахстанским правом возникают сложности, поскольку земельные отношения подчиняются юрисдикции страны нахождения объекта.

Вопрос о применимом праве является одним из наиболее спорных. Согласно статье 1205 Гражданского кодекса РФ, право собственности и иные вещные права на недвижимое имущество определяются по законодательству страны, где это имущество находится. Это



означает, что формально земля «Байконура» регулируется Земельным кодексом Казахстана, а не РФ.

Однако:

- Россия осуществляет фактическое управление космодромом, включая безопасность, инфраструктуру и экологический контроль;
- В соглашении 1994 года закреплено, что РФ вправе применять свои технические и экологические стандарты, что создает двойственность регулирования;
- В случае споров (например, о возмещении ущерба от падения ракетных ступеней) неясно, должны ли применяться нормы российского или казахстанского права.

Несмотря на долгосрочную аренду, РФ не обладает полной свободой в распоряжении землей «Байконура»:

- Запрет на изменение целевого назначения (космодром не может быть перепрофилирован без согласия Казахстана);
- Ограничения на строительство новых объектов (требуется согласование с казахстанской стороной);
- Экологические требования, которые могут ужесточаться Казахстаном в одностороннем порядке.

Это создает риски для долгосрочных российских программ, таких как развитие «Восточного» как альтернативы «Байконуру».

Одной из самых острых проблем является ущерб от ракетного топлива (гептила) и падения ступеней ракет. В Казахстане неоднократно подавались иски от местных жителей, требующих компенсаций за вред здоровью и экологии. Россия же отрицает прямую ответственность, ссылаясь на межправительственные соглашения, а Казахстанские суды не имеют практики взыскания ущерба с РФ, поскольку вопрос решается политически.

Другим примером является поселок Баренцбург. Он расположен на западном побережье острова Западный Шпицберген, в Норвегии. Российский шахтерский поселок Баренцбург существует на территории Норвегии на условиях Шпицбергенского трактата 1920 года - согласно ему любое государство-участник договора имеет право вести на архипелаге хозяйственную деятельность. Поселок находится на экономическом пользовании у России согласно тракту 1920 года. Для посещения Баренцбурга гражданам России виза не нужна [14].

Ещё одним примером является Российский духовно-культурный православный центр (РДКПЦ), построенный в Париже. Россия выиграла конкурс на приобретение участка на левом берегу Сены, недалеко от Эйфелевой башни в феврале 2010 года, в связи с самой большой предложенной ценой. На выкупленном земельном участке Россия построила православный храм Святой Троицы, в который входит: Кафедральный собор, Амфитеатр, учебный корпус,



церковная лавка, в которой находятся выставочные залы. Юридически эта земля является частью посольства РФ во Франции, так что территория обладает дипломатическим иммунитетом [6].

Особую роль имеют международные акты (соглашения) по вопросам пользования земельными участками. В первую очередь Женевская конвенция о защите гражданского населения во время войны от 12 августа 1949 года на основании которой в последующем между Россией и другими странами были заключены двухсторонние соглашения, так как конвенция провозглашала, что «военнослужащие, в том числе попавшие в плен, и другие лица, погибшие или умершие во время Первой и Второй мировых войн и в послевоенный период и захороненные на территории государства другой Договаривающейся Стороны, имеют право на достойное место покая, создание и уход» [15].

Например: Соглашение о сотрудничестве в увековечении памяти российских (советских) военнослужащих в Финляндии и финских военнослужащих в России, погибших во Второй мировой войне от 11 июля 1992 года, Соглашение между правительством Российской Федерации и Правительством Словацкой Республики о захоронениях павших военнослужащих и гражданских жертв войн и о статусе захоронений от 06 марта 1995 года, Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Румынии о статусе российских воинских захоронений на территории Румынии и румынских воинских захоронений на территории Российской Федерации от 08 ноября 2005 года и т.д. В данных соглашениях устанавливались обязанности сторон по уходу за воинскими захоронениями и ответственности за содержанием захоронений. Также в области именно похоронной деятельности было издано Постановление Правительства Российской Федерации от 13 января 1995 № 33 «О мерах по реализации межправительственных соглашений об обеспечении сохранности и порядке содержания российских (советских) воинских захоронений за рубежом и иностранных воинских захоронений в Российской Федерации» для реализации межправительственных соглашений об обеспечении сохранности и порядке содержания российских (советских) воинских захоронений за рубежом и иностранных воинских захоронений в Российской Федерации.

В настоящее время в области захоронений останков погибших воинов есть проблема, которая заключается в недостаточности двусторонних соглашений и договоров в данной области, а также проблема в том, что устаревшие положения не обновляются.

Также международными соглашениями регулируется правовой режим других российских земель. Так, например, Соглашением между Правительством Российской Федерации и Правительством Французской Республики от 10 декабря 2004 регулируется обязанность по передаче документов о праве собственности на определенные здания и на земли, на которых находятся сооружения Францией России [8].



Ещё одним примером будет Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Беларусь о взаимной передаче в собственность земельных участков и об аренде земельных участков. Согласно ему Беларусь передает в собственность Российской Федерации земельные участки, расположенные на территории Республики Беларусь в г. Минске и Минской области, суммарной площадью 16,32 га [7].

Помимо этого, в России существует вопрос о принадлежности земли, предоставленной для дипломатических представительств. Дипломатическое представительство - возглавляемое представителем учреждение, аккредитованное одним государством для ведения политических сношений с другим государством, а также для представительства и защиты своих интересов, прав и законных интересов отечественных физических и юридических лиц.

Одним из видов представительства является посольство. Оно решает государственные вопросы между странами. Помимо посольства, в случае отсутствия в стране пребывания посольства (миссии) с согласия данного государства на консульское учреждение могут быть возложены функции дипломатического представительства.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 05 июля 2010 № 154-ФЗ «Консульский устав Российской Федерации» консульским учреждением является государственный орган внешних сношений Российской Федерации, выполняющим в пределах консульского округа на территории государства пребывания консульские функции от имени Российской Федерации. Консульства в отличие от посольства решают вопросы граждан (согласно ст. 5 ФЗ № 154 рассмотрение вопросов гражданства РФ, принятие мер по охране прав и законных интересов граждан РФ и т.д.) [5].

Основными источниками, регулирующими данный вопрос в области принадлежности земель посольств и консульств, являются Венская конвенция о дипломатических сношениях от 18 апреля 1961 года и Венская конвенция о консульских сношениях от 24 апреля 1963 года.

Согласно ст. 4 Венской конвенции о консульских сношениях и ст. 8 ФЗ № 154 «Консульские учреждения могут быть открыты на территории государства пребывания только с согласия этого государства», «Местонахождение консульского учреждения, его класс и консульский округ, отводимый консульскому учреждению для выполнения консульских функций, определяются Правительством Российской Федерации и подлежат одобрению государством пребывания». Из этих положений можно сделать вывод, что земля, на которой будет находится или находится консульское учреждение, принадлежит тому государству, на территории которой открывается консульство РФ. Но несмотря на это, этот участок будет находится под юрисдикцией РФ.

Если рассматривать практику Российской Федерации, то можно понять, что право собственности на земельный участок иностранного государства передается в право пользования



России на основе аренды. Несмотря на это, все сооружения, здания и техника, находящаяся на территории участка консульства, является собственностью России.

Так, по Соглашению между Правительством Российской Федерации и Правительством Китайской народной Республики о взаимном предоставлении земельных участков для размещения генерального консульства РФ в г. Шанхае и Генерального консульства Китая в г. Санкт-Петербург Китай передает Российской Стороне в аренду земельный участок площадью 1673 кв. метра, находящийся в г. Шанхае, на котором располагается здание Генерального консульства [9].

Согласно ст. 21 Венской конвенции о дипломатических сношениях: «Государство пребывания должно либо оказать содействие аккредитуящему государству в приобретении на своей территории, согласно своим законам, помещений, необходимых для его представительства, либо оказать помощь аккредитуящему государству в получении помещений каким-либо иным путём». Из данного положения можно сделать вывод, что земля, на которой находится представительство, принадлежит государству пребывания («в приобретении на своей территории помещений») [12].

Статус посольства в РФ регулируется Указом Президента РФ от 28 октября 1996 года «Об утверждении Положения о Посольстве Российской Федерации». В заключительной части Положения установлено, что Посольству на праве собственности могут принадлежать земельные участки [11].

Согласно практике РФ, большинство посольств России находятся на территориях иностранных государств на праве аренды. Так, например, Соглашением между Правительством РФ и Правительством Республики Южная Осетия «Об условиях размещения дипломатических представительств Российской Федерации в Республике Южная Осетия и Республики Южная Осетия в Российской Федерации» установлено, что Осетия предоставляет России в аренду на 49 лет для целей размещения Посольства Российской Федерации в Республике Южная Осетия недвижимое имущество в г. Цхинвале [10].

На сегодняшний день множество специалистов считают, что в данной области плохо развита правовая база. На основе анализа нормативно-правовых актов для написания статьи мы поняли, что в множество моментов правового статуса земельных участков на территории иностранных государств не урегулировано.

В заключение можно сказать, что правовой статус земельных участков Российской Федерации на территории иностранных государств представляет собой сложный и многогранный вопрос, требующий внимательного анализа и учета множества факторов. С одной стороны, наличие международных соглашений и двусторонних договоров способствует легализации и защите прав России на такие участки, обеспечивая правовые рамки для их



использования и защиты интересов государства за рубежом. С другой стороны, различия в национальных законодательствах, особенности правовых систем и политика отдельных стран могут создать серьезные препятствия для эффективного управления и распоряжения земельными ресурсами.

Следует учитывать также, что глобализация и интеграция международных отношений требуют от России проактивного подхода к развитию правовых механизмов, направленных на защиту своих интересов в области земельных ресурсов за пределами страны. В будущем важно продолжать работать над совершенствованием правовых норм, а также над созданием условий для взаимовыгодного сотрудничества с другими государствами, чтобы обеспечить стабильность и защиту российских интересов в зарубежной юридической среде.

Список литературы:

1. Горолевич С. В. Правовой статус земельных участков РФ на территории иностранных государств (воинские захоронения, участки под дипмиссиями, посольствами и т.п.) // Молодой ученый. — 2022. — № 26 (421). — С. 92–94. — URL: <https://moluch.ru/archive/421/93731/> (дата обращения: 02.02.2025).
2. Договор аренды комплекса «Байконур» между Правительством Российской Федерации и Правительством Республики Казахстан от 10.12.1994 // Официальный сайт Министерства иностранных дел РФ. — URL: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/international_safety/1585161/ (дата обращения: 02.02.2025).
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) // Собрание законодательства РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.
4. Кособродов В. М. Гражданско-правовое регулирование договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения: автореф. дис. — 2006. — URL: <https://www.dissercat.com/content/grazhdansko-pravovoe-regulirovanie-dogovora-arendy-zemelnykh-uchastkov-selskokhozyaistvennog> (дата обращения: 02.02.2025).
5. Консульский устав Российской Федерации: Федеральный закон от 05.07.2010 № 154-ФЗ (ред. от 22.06.2024) // Официальное опубликование правовых актов. — URL: http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?doc_itself=&nd=102139854&page=1&rdk=9#I0 (дата обращения: 06.02.2025).
6. Российский духовно-культурный православный центр // Официальный сайт Российской православной церкви в Париже. — URL: <https://centrerusbranly.mid.ru/ru/> (дата обращения: 02.02.2025).
7. Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством



- Республики Беларусь о взаимной передаче в собственность земельных участков и об аренде земельных участков от 28.05.2009 // Официальный сайт Министерства иностранных дел РФ. — URL: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/international_contracts/international_contracts/2_contract/45268/ (дата обращения: 03.02.2025).
8. Соглашение между Правительством Российской Федерации и Правительством Французской Республики от 10.12.2004 // Официальный сайт Министерства иностранных дел РФ. — URL: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/international_contracts/international_contracts/2_contract/46030/ (дата обращения: 03.02.2025).
 9. Соглашение между Правительством РФ и Правительством Китайской Народной Республики о взаимном предоставлении земельных участков для размещения генерального консульства РФ в г. Шанхае и Генерального консульства КНР в г. Санкт-Петербург // Официальный сайт Министерства иностранных дел РФ. — URL: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/international_contracts/international_contracts/2_contract/43831/ (дата обращения: 06.02.2025).
 10. Соглашение между Правительством РФ и Правительством Республики Южная Осетия об условиях размещения дипломатических представительств Российской Федерации в Республике Южная Осетия и Республики Южная Осетия в РФ от 11.10.2010 // Официальный сайт Министерства иностранных дел РФ. — URL: https://www.mid.ru/ru/foreign_policy/international_contracts/international_contracts/2_contract/45036/ (дата обращения: 06.02.2025).
 11. Указ Президента РФ от 28.10.1996 «Об утверждении Положения о Посольстве Российской Федерации» // Официальное опубликование правовых актов. — URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&firstDoc=1&lastDoc=1&nd=102043969> (дата обращения: 06.02.2025).
 12. Венская конвенция о дипломатических сношениях от 18 апреля 1961 г. // Официальный сайт ООН. — URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/dip_rel.shtml (дата обращения: 06.02.2025).
 13. Венская конвенция о консульских сношениях (Вена, 24 апреля 1963 г.) // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. — URL: <https://docs.cntd.ru/document/1901943> (дата обращения: 02.02.2025).
 14. Договор о Шпицбергене от 9 февраля 1920 г. // Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. — URL: <https://docs.cntd.ru/document/902038168> (дата обращения: 02.02.2025).
 15. Женевская конвенция от 12.08.1949 о защите гражданского населения во время войны //



Официальный сайт ООН. —
URL: https://www.un.org/ru/documents/decl_conv/conventions/geneva_civilian_1.shtml (дата обращения: 03.02.2025).