

Дата поступления рукописи в редакцию: 02.05.2026 г.

DOI: 10.24412/2782-3830-2026-5-336-341

Дата принятия рукописи в печать: 02.06.2026 г.

КАДИМОВА Маихалум Шамсудиновна,

кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского процесса юридического института
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет»,
e-mail: manna.kadimova@mail.ru

ОСМАНОВА Загидат Джума кызы,

магистрант юридического института
ФГБОУ ВО «Дагестанский государственный университет»,
e-mail: oz978j@gmail.com

ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОТДЕЛЬНЫХ СУБЪЕКТОВ ПРАВА ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Аннотация. Статья посвящена анализу правового статуса различных субъектов права частной собственности на земельные участки в Российской Федерации. В центре внимания – конституционные основы этого права и их практическое значение. Делается вывод о приоритетной роли граждан Российской Федерации в системе земельных отношений.

При этом показано, что иностранные граждане и лица без гражданства могут участвовать в обороте земель лишь в пределах ограничений, установленных законом. Их правовое положение во многом зависит от публичных интересов государства. Отдельно рассматривается статус бипатридов. Он не является однозначным: с одной стороны, такие лица признаются полноправными гражданами РФ, с другой – сохраняют устойчивую правовую связь с иностранным государством. Это порождает ряд вопросов, которые действующее законодательство решает не всегда последовательно. Анализируется также применение принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нём объектов недвижимости.

Ключевые слова: право частной собственности на земельные участки, иностранные граждане, апатриды, бипатрид, ограничение земельных прав.

KADIMOVA Mayhalum Shamsudinovna,

PhD in Law, Associate Professor of the Department
of Civil Procedure at the Law Institute Dagestan State University

OSMANOVA Zagidat Juma kizi,

graduate student at the Law Institute
Dagestan State University

FEATURES OF THE LEGAL STATUS OF INDIVIDUAL SUBJECTS OF PRIVATE OWNERSHIP OF LAND PLOTS IN THE RUSSIAN FEDERATION

Annotation. The article examines the legal status of various subjects of private ownership rights to land plots in the Russian Federation. It focuses on the constitutional foundations of this right and their practical significance. The study concludes that citizens of the Russian Federation hold a priority position within the system of land relations. At the same time, it is shown that foreign citizens and stateless persons may participate in land transactions only within the limits established by law. Their legal status largely depends on the public interests of the state. The paper also considers the status of individuals with dual or multiple citizenship. This status is not straightforward: on the one hand, such individuals are recognized as full citizens of the Russian Federation; on the other, they retain a legal connection with a foreign state. This creates a number of issues that current legislation does not always address consistently. The article also analyzes the application of the principle of the unity of fate of a land plot and the buildings located on it.



Key words: *private land ownership, foreign citizens, stateless persons, dual citizen, restrictions on land rights.*

Земля в правовой системе любого государства занимает особое положение. Она выступает не только объектом гражданского оборота, но и важнейшим природным ресурсом, пространственной основой экономической деятельности, а также фактором обеспечения суверенитета и национальной безопасности. В этой связи регулирование отношений собственности на землю соединяет в себе элементы как частного-правового, так и публично-правового воздействия. Право частной собственности на земельные участки, будучи признанным и гарантированным на конституционном уровне, одновременно сопровождается системой ограничений, обусловленных особой социальной и экономической значимостью земли. Именно поэтому определение круга субъектов, обладающих правом приобретения земельных участков в собственность, представляет собой одну из ключевых проблем современного земельного права.

Конституция Российской Федерации закрепляет право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю (ст.36). Эта статья устанавливает круг субъектов права частной собственности на земельные участки, указывая на «граждан» и их объединения в качестве основных правообладателей. Законодатель, формулируя вышеприведенную норму, исходил из приоритета защиты публичных интересов государства. Однако, буквальное толкование термина «граждане» порождает серьезную правовую коллизию. Возникает вопрос: распространятся ли конституционное право частной собственности на землю на иностранных граждан, лиц без гражданства?

Преобладающая в отечественной конституционно-правовой науке позиция исходит из ограничительного толкования рассматриваемой нормы. Термин «граждане» в контексте части 1 статьи 36 трактуется как указание именно на граждан Российской Федерации [5]. Такое понимание органично вытекает из внутренней логики Конституции: когда Основной закон намерен распространить то или иное основное право на всех находящихся на территории России, он последовательно использует универсальное понятие «каждый» (статьи 20, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 34, 35). Напротив, когда право принадлежит исключительно российским гражданам, законодатель прибегает к точному выражению «граждане Российской Федерации» (статьи 31, 32, 33). Употребление в статье 36 обезличенного «граждане» без уточняющего определения, таким образом, воспринимается не как случайность, а как сознательный акцент на приоритетном положении именно российских граждан в сфере земельной

собственности. Такой подход подтверждается и историко-правовым контекстом принятия Конституции 1993 года, когда допуск иностранных лиц к земельной собственности рассматривался как чувствительный вопрос, связанный с защитой суверенитета и формированием новой модели земельного оборота. В этой связи отсутствие уточнения «Российской Федерации» в тексте статьи 36 рассматривается как отражение приоритетного характера права граждан РФ, а не как расширение круга субъектов. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 23 апреля 2004 г. № 8-П также исходит из того, что ст. 36 не устанавливает исчерпывающего перечня субъектов права собственности на землю, но закрепляет приоритет граждан РФ. При этом допускается, что иностранные лица могут приобретать земельные участки лишь в пределах и на условиях, прямо установленных федеральным законом, что делает их положение производным и ограниченным по сравнению с гражданами РФ [2].

Таким образом, мы приходим к выводу, что конституционное право частной собственности на землю в его полном объеме принадлежит гражданам Российской Федерации, тогда как для иностранных граждан, апатридов и иностранных юридических лиц оно носит ограниченный и производный характер, определяемый федеральным законодательством.

Проблема правового статуса апатридов и бипатридов сохраняет высокую актуальность в современной юридической науке. Их правосубъектность формируется на пересечении норм международного и национального права. В соответствии с Конвенцией 1954 года о статусе лиц без гражданства апатрида – это лицо, которое не рассматривается гражданином какого-либо государством в силу его закона. При этом отсутствие гражданства само по себе не означает утраты правосубъектности. Лица без гражданства являются самостоятельными участниками общественных отношений и обладают общей гражданской правоспособность [6]. Однако отсутствие устойчивой политико-правовой связи с каким-либо государством существенно влияет на их правовое положение. В частности, апатриды не пользуются дипломатической защитой какого-либо государства, что в ряде случаев затрудняет реализацию имущественных и иных социально-экономических прав [12]. По этой причине их статус традиционно рассматривается в праве как требующий специального нормативного регулирования. В российском законодательстве ключевым актом в данной сфере выступает Федеральный закон «О правовом положении иностранных

граждан в Российской Федерации», положения которого в значительной мере распространяются и на лиц без гражданства. Следовательно, на них распространяются и ограничения, установленные земельным законодательством для иностранных лиц, включая запрет на приобретение отдельных категорий земельных участков.

Сложным представляется и статус бипатридов - лиц с двойным или множественным гражданством. Согласно Федеральному закону «О гражданстве Российской Федерации», наличие иностранного гражданства не освобождает бипатрида от обязанностей российского гражданина. Их правовое положение носит двойственный характер: они выступают полноправными российскими гражданами, однако сохраняют связь с другим государством. Это порождает коллизии и ставит вопрос о применимости ограничений, установленных для иностранцев.

Исходной нормативной основой выступает ст. 62

Конституции Российской Федерации: наличие у гражданина Российской Федерации гражданства иностранного государства не умаляет его прав и свобод и не освобождает от обязанностей, вытекающих из российского гражданства. Данная норма имеет системообразующее значение, поскольку закрепляет приоритет российского гражданства в рамках внутреннего правопорядка и исключает автоматическое приравнивание бипатрида к иностранному гражданину в публично- и частноправовых отношениях.

В земельно-правовом регулировании данный конституционный принцип конкретизируется через разграничение субъектов земельных прав на основании формального гражданско-правового статуса. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, ограничения права собственности на земельные участки установлены для иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц (ст. 15 ЗК РФ, ст. 3 ФЗ № 101 - ФЗ). При этом иностранные лица ограничены в приобретении права собственности на отдельные категории земель. Юридически значимым является то обстоятельство, что указанные ограничения не распространяются на граждан Российской Федерации независимо от наличия у них второго гражданства. В российской правовой конструкции бипатрид рассматривается исключительно как гражданин Российской Федерации, что прямо следует из принципа единства гражданства внутри страны. Следовательно, сам по себе факт наличия иностранного гражданства не трансформирует его правовой статус в земельных отношениях и не влечёт ограничений в осуществлении права частной собственности на земельные участки.

В последние годы в связи с обострением геополитической ситуации в российском законодательстве появился новый пласт ограничений, связанных с введением понятия «государства, совершающие в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия» [1]. (недружественные иностранные государства). Перечень таких государств утвержден распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 №430-р и последующими актами, определяющими перечень государств, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, её юридических и физических лиц. Эти ограничения активно применяются в финансовой сфере, в сфере корпоративного управления, в сделках с активами и ряде других областей [9]. Однако важно подчеркнуть, что ни Земельный кодекс Российской Федерации, ни специальные федеральные законы о земельном обороте не содержат прямого регулирования, устанавливающего ограничения для граждан Российской Федерации, обладающих вторым гражданством государства, включённого в перечень «недружественных». Другими словами, в действующей нормативной системе отсутствует прямая коллизионная норма, которая связывала бы наличие второго гражданства с ограничением вещных прав на земельные участки. Такая ситуация вызывает вопрос о допустимости и пределах дифференциации правового режима граждан Российской Федерации по признаку иностранного гражданства. С одной стороны, введение прямых ограничений в земельном праве для бипатридов вступало бы в противоречие с конституционным принципом равенства граждан и положениями ст. 62 Конституции Российской Федерации. Но, с другой стороны, игнорирование факта наличия у гражданина устойчивой правовой связи с иностранным государством, особенно в условиях обострения геополитических отношений, может порождать дополнительные риски для публичных интересов государства [11].

В контексте демократического правового государства, где человек, его права и свободы провозглашены высшей ценностью (ст. 2 Конституции Российской Федерации), разрешение вопроса о правовом статусе бипатридов как собственников земельных участков должно строиться на принципах пропорциональности и индивидуального подхода. В научной литературе предлагается принятие специального федерального закона «О правовом положении граждан Российской Федерации, обладающих гражданством иностранного государства», идея которого была обоснована ещё А. И. Мелиховым [10]. Согласно его позиции, закон должен установить не статусные, а функциональные ограничения:

разрешительный порядок приобретения и владения земельными участками в приграничных территориях, зонах с особым режимом и на крупных массивах земель сельскохозяйственного назначения, с обязательным судебным контролем и возможностью обжалования. Ограничения допустимы лишь при наличии конкретных обстоятельств (фактическое проживание за рубежом, наличие экономических связей с недружественным государством, нарушение обязанности уведомления о втором гражданстве), что полностью соответствует требованиям пропорциональности и, выработанным практикой Конституционного Суда Российской Федерации. Предполагается, что подобное регулирование обеспечивает баланс между частными интересами гражданина и публичными интересами государства в сфере национальной безопасности и территориальной целостности, не нарушая при этом фундаментальных принципов демократического правового государства. Однако принятие отдельного закона о правовом положении бипатридов может вызвать неоднозначные конституционно-правовые последствия. В этой связи, на наш взгляд более, предпочтительным представляется использование уже существующих правовых механизмов регулирования. Корректировка отдельных положений Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также законодательства о государственной границе позволяет достичь необходимого баланса между публичными интересами и конституционными гарантиями, не создавая при этом отдельного правового режима для данной категории граждан.

Важным элементом регулирования земельных прав бипатридов должен стать критерий места их постоянного проживания [8]. Постоянное проживание на территории Российской Федерации выступает объективным показателем реальной социальной, экономической и правовой связи лица с государством, а следовательно - наиболее убедительным свидетельством его интеграции в российский правовой порядок. Такой подход позволяет преодолеть формально-статусное регулирование и перейти к оценке фактического поведения и связей индивида. На наш взгляд, бипатрид, постоянно проживающий в России, уплачивающий налоги, участвующий в общественной жизни и несущий все обязанности гражданина, должен пользоваться презумпцией полноты конституционных прав, включая право частной собственности на землю по ст. 36 Конституции РФ. Напротив, систематическое проживание за пределами страны, особенно в государствах, создающих риски для национальной безопасности, может служить основанием для введе-

ния специального разрешительного порядка или временных ограничений в отношении стратегически значимых категорий земель. Данный критерий полностью соответствует требованиям Конституционного Суда РФ о необходимости соблюдения принципов соразмерности, необходимости и разумности ограничений прав и свобод [3]. При этом место жительства не должно становиться единственным и абсолютным критерием, а должно учитываться в системной связи с иными обстоятельствами. Внедрение критерия постоянного проживания позволило бы существенно снизить уровень правовой неопределённости, обеспечить более тонкий баланс между частными и публичными интересами и укрепить легитимность ограничений в глазах граждан.

Особую проблему в реализации ограничений права собственности лиц без гражданства и иностранных граждан на земельные участки представляет применение принципа единства судьбы земельного участка и находящихся на нём объектов недвижимости [7]. Хотя данный принцип закреплён в качестве одного из основных начал земельного законодательства (ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации), на практике он часто вступает в противоречие с нормой статьи 271 Гражданского кодекса Российской Федерации. В итоге, складывается достаточно простая, но эффективная схема обхода законодательных запретов. Иностранец или апатрид, не имея права приобретать в собственность земельный участок на приграничной территории или землю сельскохозяйственного назначения, может возвести на таком участке объект недвижимости (например, индивидуальный жилой дом). В дальнейшем, опираясь на право собственности на строение, он приобретает право пользования земельным участком в объёме, необходимом для эксплуатации этого объекта. Таким образом, через строительство фактически происходит легализация контроля над «запрещённым» земельным участком.

Конституционный Суд Российской Федерации в своем определении от 12 ноября 2019 г. № 2970-О указал, что при принудительном прекращении права собственности иностранного гражданина на земельный участок, расположенный на приграничной территории, допускается раздельное отчуждение самого земельного участка и расположенного на нем здания либо сооружения [4]. Данная позиция направлена на защиту имущественных прав собственника объекта недвижимости. Вместе с тем такое толкование фактически ослабляет действие установленных законодательством ограничений.

Как отмечает Т. В. Белова, подобный подход к применению принципа единства судьбы земельного участка и находящегося на нем объекта

недвижимости «способен нивелировать достижение цели, поставленной законодателем» при введении ограничений прав иностранных граждан и лиц без гражданства на отдельные категории земель [7]. В результате установленные законом ограничения могут утрачивать практическую эффективность, прежде всего применительно к земельным участкам, расположенным на приграничных территориях.

Сложившаяся ситуация требует дополнительного законодательного уточнения содержания принципа единства судьбы земельного участка и расположенных на нём объектов недвижимости. Его применение в публично-правовых целях позволило бы исключить ситуации, при которых иностранные граждане и лица без гражданства сохраняют фактический контроль над стратегически значимыми земельными участками через право собственности на расположенные на них объекты недвижимости. В противном случае существующие ограничения приобретают лишь формальный характер.

Список литературы:

- [1] Российская Федерация. Президент (2024-2030; В. В. Путин). О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами: Указ Президента РФ от 05.03.2022 N 95 (ред. от 01.07.2025) // СПС КонсультантПлюс. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_410994/ (дата обращения: 10.04.2026).
- [2] Российская Федерация. Конституционный суд РФ. По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы: Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 N 8-П // СПС КонсультантПлюс. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_47600/ (дата обращения: 10.04.2026).
- [3] Российская Федерация. Конституционный суд РФ. По делу о проверке конституционности положений пункта 10 части 1 статьи 17 Федерального закона «О государственной гражданской службе Российской Федерации» и статьи 20.1 Закона Российской Федерации «О милиции» в связи с жалобами граждан Л.Н. Кондратьевой и А.Н. Мумолина: Постановление Конституционного Суда РФ от 30.06.2011 N 14-П // СПС КонсультантПлюс. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116027/ (дата обращения: 10.04.2026).
- [4] Российская Федерация. Конституционный суд РФ. По запросу Геленджикского городского суда Краснодарского края о проверке конституционности пункта 4 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с пунктом 3 статьи 15 и пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктами 1 и 2 статьи 238 и статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 12.11.2019 N 2970-О // СПС КонсультантПлюс. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339280/ (дата обращения: 10.04.2026).
- [5] Анисимов, А. П. Конституционно-правовое регулирование права частной собственности на земельные участки граждан и их объединений / А. П. Анисимов, А. И. Мелихов, А. Ю. Чикильдина // Вопросы государственного и муниципального управления. - 2009. - №3. - С. 114 – 125.
- [6] Безуглов, А. Д. К вопросу о конституционном статусе лиц, не являющихся гражданами российской федерации // Изв. Саратов. ун-та Нов. сер. Сер. Экономика. Управление. Право. - 2021. - №1. - С.100 – 105.
- [7] Белова, Т. В. Пределы и ограничения права собственности иностранных граждан на земельные участки / Т. В. Белова // Имущественные отношения в РФ. - 2024. - №12 (279). - С. 75 – 87.
- [8] Бобряшева, М.А. Бипатриды как участники земельных отношений в России / М. А. Бобряшева // Экономика и право. - 2010. - №5-6 (100 – 101). - С. 53 – 55.
- [9] Ковров, В. Ф. Экономические санкции в отношении России: контрсанкции, последствия и перспективы / В. Ф. Ковров, З. Ф. Аббарова, О. Б. Маяцкая // Дискуссия. - 2023. - №4 (119). - С. 87 – 106.
- [10] Мелихов, А. И. Право частной собственности на земельные участки: конституционно-правовой аспект: специальность 12.00.02 «Конституционное право; конституционный судебный процесс; муниципальное право»: автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук / А. И. Мелихов; Волгогр. акад. МВД России. - Волгоград, 2007. — 29 с.
- [11] Пронякина, С. Ю. Ограничения прав и свобод бипатридов: причины и следствия / С. Ю. Пронякина // Universum: экономика и юриспруденция. - 2021. - №5 (80). - С. 28 – 31.
- [12] Трифонова, К. В. Безгражданство как конституционно-правовой статус / К. В. Трифонова, С. Н. Трифонов // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. -2019. - №4. - С. 501 – 508.

References:

- [1] Russian Federation. President (2024-2030; V.V. Putin). On the temporary procedure for fulfilling obligations to certain foreign creditors: Decree of the

President of the Russian Federation of 05.03.2022 N 95 (as amended by 01.07.2025) //SPS Consultant Plus. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_410994/ (access date: 10.04.2026).

[2] Russian Federation. Constitutional Court of the Russian Federation. In the case of checking the constitutionality of the Land Code of the Russian Federation in connection with the request of the Murmansk Regional Duma: Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 23.04.2004 N 8-P//SPS ConsultantPlus. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_47600/ (access date: 10.04.2026).

[3] Russian Federation. Constitutional Court of the Russian Federation. In the case of checking the constitutionality of the provisions of paragraph 10 of Part 1 of Article 17 of the Federal Law "On the State Civil Service of the Russian Federation" and Article 20.1 of the Law of the Russian Federation "On the Police" in connection with complaints from citizens L.N. Kondratyeva and A.N. Mumolin: Decision of the Constitutional Court of the Russian Federation of 30.06.2011 N 14-P//SPS ConsultantPlus. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116027/ (access date: 10.04.2026).

[4] Russian Federation. Constitutional Court of the Russian Federation. At the request of the Gelnzhik City Court of the Krasnodar Territory to verify the constitutionality of paragraph 4 of Article 35 of the Land Code of the Russian Federation in conjunction with paragraph 3 of Article 15 and paragraph 1 of Article 35 of the Land Code of the Russian Federation, paragraphs 1 and 2 of Article 238 and Article 552 of the Civil Code of the Russian Federation: Determination of the Constitutional Court of the Russian Federation of 12.11.2019 N 2970-O//SPS ConsultantPlus. - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_339280/ (access date: 10.04.2026).

[5] Anisimov, A. P. Constitutional and legal regulation of the right of private property to land plots of citizens and their associations/A. P. Anisimov, A. I. Melikhov, A. Yu. Chikildin//Issues of state and municipal administration. - 2009. - №3. - S. 114-125.

[6] Bezuglov, A. D. On the constitutional status of persons who are not citizens of the Russian Federation//Rev. Sarat. University of New. ser. Ser. Economics. Management. Right. - 2021. - №1. - S.100 - 105.

[7] Belova, T.V. Limits and restrictions on the right of ownership of foreign citizens to land plots/T.V. Belova//Property relations in the Russian Federation. - 2024. - №12 (279). - S. 75 - 87.

[8] Bobryasheva, M.A. Bipatridy as participants in land relations in Russia/M.A. Bobryasheva//Economics and Law. - 2010. - №5-6 (100 - 101). - S. 53-55.

[9] Kovrov, V.F. Economic sanctions against Russia: counter-sanctions, consequences and prospects/V.F. Kovrov, Z. F. Abrarova, O. B. Mayatskaya//Discussion. - 2023. - №4 (119). - S. 87-106.

[10] Melikhov, A. I. Private ownership of land plots: constitutional and legal aspect: specialty 12.00.02 "Constitutional law; constitutional litigation; municipal law": abstract of the dissertation for the degree of candidate of legal sciences/A. I. Melikhov; Volgogr. acad. Ministry of Internal Affairs of Russia. - Volgograd, 2007. - 29 s.

[11] Pronyakina, S. Yu. Restrictions on the rights and freedoms of bipatrides: causes and consequences/S. Yu. Pronyakina//Universum: economics and jurisprudence. - 2021. - №5 (80). - S. 28 - 31.

[12] Trifonova, K.V. Statelessness as a constitutional and legal status/K.V. Trifonova, S.N. Trifonov//Scientific notes of the Crimean Federal University named after V.I. Vernadsky. Legal sciences. -2019. - №4. - S. 501-508.

