

ВОЗМОЖЕН ЛИ В РОССИИ ПУТЬ К ГРАЖДАНСТВУ ЧЕРЕЗ ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ?

Ольга Григорьева*

DOI 10.24833/2073-8420-2024-1-70-75-83



Введение. Недвижимое имущество обладает несомненными инвестиционными преимуществами. Кроме того, в ряде стран является «мостиком» для упрощенного получения вида на жительство (далее – ВНЖ) или даже гражданства. В России правовой режим недвижимого имущества, несомненно, обладает рядом преимуществ. Сама возможность иметь имущество на праве частной собственности (в том числе земельные участки) вселяет в собственников уверенность во владении и пользовании недвижимостью. Законодательство о недвижимости характеризуется стабильностью и менее всего подвержено изменениям. Низкие ставки имущественного налога, исчисляемого с кадастровой стоимости объекта, способствуют приобретению недвижимости. Разнообразие объектов недвижимого имущества позволяет гражданам и юридическим лицам иметь в собственности жилые и нежилые помещения, машиноместа. С развитием цифровизации государственного управления регистрация прав на недвижимое имущество стала максимально простой и доступной, позволяет собственникам защитить имущество от мошеннических схем. Цены на недвижимость в России стабильно растут, что также стимулирует инвестиции в данный сектор.

Способствуют ли инвестиции в недвижимость получению гражданства Российской Федерации в ускоренном (льготном, облегченном и т.п.) порядке будет показано в настоящей статье.

Материалы и методы. Данное исследование основано на: 1) совокупности таких методов научного познания, как: диалектический метод, который позволил связать теорию гражданского и земельного права и практику Конституционного Суда РФ; формально-юридический метод позволил проанализировать законодательные нормы; системный метод позволил рассмотреть институт

* Григорьева Ольга Геннадьевна, доктор юридических наук, профессор кафедры государственного регулирования МГИМО МИД России
e-mail: 5618861@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-6047-1598

национального режима иностранных граждан в России как систему с внутренним единством и взаимосвязями с другими институтами права (институтом гражданства, институтом права собственности и др.); 2) результатах проведенного автором опроса модераторов Программы «Мой гектар» относительно спроса у иностранных граждан на земельные участки, реализуемые в рамках Программы; 3) анализе Постановлений Конституционного Суда РФ.

Результаты исследования. В ходе исследования установлено, что в России на конституционном уровне иностранным гражданам предоставлен национальный режим, изъятия из которого предусмотрены федеральными законами. Ограничения прав иностранцев предусмотрены целым рядом федеральных законов. Например, гражданским законодательством традиционно установлен запрет иметь в собственности отдельные категории земельных участков. В качестве ответа на западные санкции в марте 2022 г. введен особый разрешительный порядок на приобретение в собственность недвижимости для граждан «недружественных стран».

Законодательство о гражданстве Российской Федерации не предусматривает каких-либо льгот для получения иностранцами гражданства через инвестиции в экономику страны в целом, в недвижимость и бизнес, в частности.

Обсуждение и заключение: Политика Российской Федерации в отношении прав иностранных граждан на недвижимое имущество должна быть и дальше направлена на максимальную защиту интересов национальной безопасности и суверенитета страны, приоритетные возможности для россиян в приобретении недвижимости. Конечно, государство должно стимулировать иностранные инвестиции. Однако в условиях обострения международных отношений и угроз национальной безопасности России целесообразно было ввести разрешительный порядок на приобретение недвижимости для всех иностранных граждан, учитывая при этом род деятельности иностранца и цель приобретения недвижимости, источники его доходов, возможные связи с запрещенными в России организациями.

Введение

В современном мире весьма широк спектр стран, в которых инвестиции в недвижимость наиболее доходны и одновременно не затратно содержание самой недвижимости, позволяют в облегченном порядке преобрести вид на жительство (далее – ВНЖ) или даже гражданство. В России правовой режим недвижимого имущества, несомненно, обладает рядом преимуществ. Так, предусмотренная п. 2 ст. 8 Конституции России сама возможность иметь имущество на праве частной собственности (в том числе земельные участки) вселяет в собственников уверенность во владении и пользовании недвижимостью. Законодательство о недвижимости характеризуется стабильностью и менее всего подвержено изменениям. Низкие ставки имущественного налога, исчисляемого с кадастровой стоимости объекта, вряд ли могут поста-

вить кого-то перед выбором – владеть или не владеть недвижимостью, поскольку потом придется ежегодно платить налог. Разнообразие объектов недвижимого имущества позволяет гражданам и юридическим лицам иметь в собственности как жилые помещения, так и нежилые, а также машино-места. С развитием цифровизации государственного управления государственная регистрация прав на недвижимое имущество стала максимально простой и доступной, также позволяет собственникам защититься от мошеннических схем с недвижимостью. Помимо всего прочего ценна недвижимость в России характеризуются стабильным ростом, что стимулирует инвестиции в данный сектор.

Способствуют ли инвестиции в недвижимость получению гражданства Российской Федерации в ускоренном (льготном, облегченном и т.п.) порядке будет показано в настоящей статье.

Исследование

Права иностранцев на недвижимость в России

Основы правового статуса иностранцев заложены в Конституции РФ¹. Так, согласно п.3 ст. 62 иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации. Изъятия из этого общего правила могут быть установлены федеральными законами или международными договорами России.

Подвляющее большинство ограничений прав иностранцев в России касается публично-правовой сферы. К примеру, иностранные граждане не имеют права избирать и быть избранными в федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ, а также участвовать в референдумах (п.1 ст. 12 ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации»)²; не вправе по собственному желанию изменять место жительства, без специального разрешения определенные территории, организации и объекты (п.1 и п.2 ст. 11), замещать определенные должности, перечень которых предусмотрен Законом (ст.14) и др.

Конституция РФ закрепляет базовые принципы регулирования имущественных отношений. Так, ст. 35 гласит:

«1. Право частной собственности охраняется законом.

2. Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

Право граждан и их объединений иметь в частной собственности землю закреплено в п.1 ст. 36. Условия и порядок пользования землей определяются земельным законодательством.

Детальное регулирование имущественно-правовой сферы осуществляется ГК РФ³. П.1 ст. 2 гласит, что правила, установленные гражданским законодательством, применя-

ются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом.

То есть в России в отношениях собственности иностранцы приравнены к национальным гражданам, имеют тот же объем прав и обязанностей. По смыслу Закона, иностранцы вправе приобретать в России движимое и недвижимое имущество, осуществлять в отношении имущества любые не противоречащие Закону сделки (продавать, покупать, менять, дарить и принимать в дар, арендовать и сдавать в аренду и др.), завещать и наследовать собственность.

В отношении интеллектуальной собственности иностранным авторам и правообладателям на основании международного договора России и ГК РФ также гарантируется признание и защита их личных неимущественных и исключительных прав (ст. 1231 ГК РФ).

Подобный правовой статус иностранцев, когда последние уравниваются в правах и обязанностях с национальными гражданами, принято называть «национальным режимом». Данная категория весьма полно и в самых различных аспектах (административном [5], трудовом [2], имущественном [3,4] и др.) исследована в юридической литературе.

Кроме того, данный вопрос был предметом рассмотрения Конституционного Суда РФ, который в Постановлении № 6-П от 17.02.1998 г. относительно применения ст. 62 Конституции РФ указал следующее: «Из данной статьи в ее взаимосвязи со ст. 17 (часть 2) и другими статьями Конституции Российской Федерации, касающимися прав и свобод человека и гражданина, следует, что речь идет о случаях, устанавливаемых лишь применительно к таким правам и обязанностям, которые являются правами и обязанностями именно гражданина Российской Федерации, то есть возникают и осуществляются в силу особой связи между государством и его гражданами»⁴.

¹ Конституция Российской Федерации. Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года [Электронный ресурс] URL: <http://www.kremlin.ru/acts/constitution>

² Федеральный закон от 25.07.2002 № 115 «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37868/0176637ec9b67591b03168efa033e0322080c864/

³ Ч.1 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // «Российская газета» от 8 декабря 1994 г. № 238-239.

⁴ Постановление КС РФ № 6-П от 17.02.1998 г. [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_17936/?ysclid=ltr1hulkdd89686486

Любые изъятия из этого правила могут быть установлены исключительно федеральным законом.

И российский опыт правового регулирования имущественных отношений и опыт зарубежных стран свидетельствуют о том, что ограничения для иностранцев, как правило, касаются прав на недвижимое имущество и, в частности, права собственности на землю. Подобный подход вполне объясним решением государствами задач обеспечения национальной безопасности и суверенитета. Кроме того, если движимое имущество свободно перемещается по миру (с соблюдением требований таможенного законодательства) из одной юрисдикции в другую, то правовой режим недвижимости в силу ее прочной связи с землей не подвержен изменению и определяется правом государства, на территории которого она находится.

Отметим ст. 12 Федерального закона «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», которая закрепляет гарантии вывоза иностранными инвесторами имущества, ранее ввезенного в Россию в качестве инвестиции⁵.

Какие же ограничения (изъятия) предусмотрены российским гражданским законодательством в отношении права собственности иностранцев на недвижимое имущество?

Для ответа на этот вопрос предстоит проанализировать ключевые федеральные законы, регулирующие вопросы собственности на отдельные виды недвижимого имущества.

Так, вопросы государственной регистрации недвижимого имущества регулируются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ⁶. Ст. 4 Закона к участникам соответствующих отношений относит собственников недвижимого имущества и обладателей иных подлежащих государственной регистрации прав на него, в числе которых могут быть иностранные граждане и лица без гражданства. Каких-либо изъятий в отношении иностранцев данный Закон

не устанавливает, что вполне объяснимо, поскольку регулирование осуществляется в отношении всех видов недвижимого имущества (за исключением недвижимости в силу закона - воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания).

П. 3 ст. 4 ЖК РФ в отношении права собственности иностранцев на жилые помещения устанавливает, что «положения настоящего Кодекса применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено настоящим Кодексом или другим федеральным законом»⁷.

«Иное» установлено ст. 49 ЖК РФ, п.5 которой запрещает предоставление иностранным гражданам и лицам без гражданства жилых помещений по договорам социального найма.

Вместе с тем, данную норму вряд ли можно отнести к ограничениям права собственности иностранцев на недвижимость в виде жилых помещений, поскольку предоставленное по договору социального найма жилье не находится в собственности проживающих в них лиц (нанимателя и членов его семьи), а только во владении и пользовании. Лишь в результате приватизации такое жилье станет собственностью нанимателя и членов его семьи. Данная проблема подробно изучена И.В. Дамбаевой [1].

Отметим, что иностранцы-собственники жилых помещений вправе предоставлять его для проживания другим иностранным гражданам. Осуществление иностранцами права собственности и иных прав на жилые помещения должно осуществляться в соответствии с требованиями Федерального закона от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации».

Таким образом, в сфере жилищных правоотношений каких-либо ограничений права собственности иностранцев на жилые помещения законодательство не устанавливает. Требования о соблюдении законодательства о миграционном учете относятся,

⁵ Федеральный закон от 9.07.1999 № 160-ФЗ «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации» // «Российская газета» от 14 июля 1999 г.

⁶ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // «Российская газета» от 17 июля 2015 г. № 156.

⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // «Российская газета» от 12 января 2005 г. № 1.

скорее, к административно-правовой сфере и не ограничивают их возможностей в участии в сделках с жильем.

Следует также проанализировать права иностранцев на приобретение жилья по договору долевого участия в строительстве, которые в связи с введенными в отношении России санкциями приобрели существенные особенности. Процедура участия в долевом строительстве регулируется Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»⁸. Данный Закон специально не оговаривает права или ограничения прав иностранцев на участие в долевом строительстве. Но такие ограничения есть и они регулируются иными нормативными актами.

Так, согласно Указу Президента РФ от 01.03.2022 г. № 81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»⁹ в связи с недружественными действиями и введенными западными странами санкциями введены «временные меры экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации». В числе таких мер предусмотрен особый порядок осуществления сделок, влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество, осуществляемые (исполняемые) с лицами иностранных государств, совершающих недружественные действия. А именно – требуется разрешение Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации.

Перечень недружественных стран установлен Распоряжением Правительства РФ 5 марта 2022 г. № 430-р¹⁰.

В отношении граждан из «дружественных» стран, то есть тех, которые не вошли в данный перечень, существует такой же, как и для россиян, порядок приобретения недвижимости (в частности, жилья), в том числе по договору долевого участия в строительстве.

Существенные ограничения права собственности иностранцев предусмотрены в отношении земельных участков. Причем данные ограничения были введены еще в досанкционный период при принятии соответствующих актов - Земельного кодекса РФ и ряда иных федеральных законов.

Согласно п.2 ст.5 ЗК РФ¹¹, права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

Так, п. 3 ст. 15 ЗК РФ запрещает иностранному гражданину иметь на праве собственности земельные участки, находящиеся на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом РФ в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает для иностранцев только право аренды земельных участков данной категории (ст. 3)¹².

⁸ Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/c5051782233acca771e9adb35b47d3fb82c9ff1c/9

⁹ Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81 (с изм. от 09.08.2023) «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации» [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_410578/?ysclid=ltr4i05c8r701798722

¹⁰ Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р «Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц» [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411064/e8730c96430f0f246299a0cb7e5b27193f98fdaa/?ysclid=ltr4w9i4zu967629220

¹¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10. 2001 № 136-ФЗ // «Российской газета» от 30 октября 2001 г. № 211-212.

¹² Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // «Российская газета» от 27 июля 2002 г. № 137.

В процессе проведения настоящего исследования был проведен мониторинг спроса среди иностранных граждан, проживающих на территории России, на земельные участки по Программе «Мой гектар»¹³, в рамках которой земельные участки из числа земель сельскохозяйственного назначения реализуются и оформляются в собственность по весьма привлекательной цене. Специалисты Программы отмечают стабильно высокий интерес к приобретению земельных участков со стороны иностранных граждан из стран ближнего зарубежья, имеющих ВНЖ в России. Не сложно предположить, что в отсутствие рассмотренного выше ограничения (ст. 3 Закона) значительное количество земель было бы приобретено в собственность иностранцами.

Федеральный закон «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... Федерации» содержит прямой запрет для иностранцев на сделки с земельными участками, предоставляемыми согласно данному Закону (ст. 11)¹⁴.

Аналогичный запрет установлен в отношении земельных участков в границах морского порта (п.5 ст.28)¹⁵.

Содержащиеся в п.3 ст.15 и ряде других статей ЗК РФ нормы в связи с закрепленными изъятиями из права собственности иностранцев на земельные участки по запросу Мурманской областной Думы были исследованы Конституционным Судом РФ на соответствие положениям Конституции РФ. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 23.04.2004 г. № 8-П¹⁶ отметил, что право частной собственности может быть ограничено федеральным законом «толь-

ко в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства».

Анализируя установленные федеральными законами запреты и ограничения права собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на отдельные категории земельных участков, Конституционный Суд РФ пришел к выводу о том, что «указанное правовое регулирование имеет целью обеспечить суверенные права Российской Федерации на все ее природные богатства и ресурсы, защитить интересы российской экономики в переходный период, гарантировать российским гражданам и юридическим лицам относительно равные условия конкуренции с иностранным капиталом и тем самым - реализацию ими конституционного права на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности».

Таким образом, анализ законодательного регулирования в России права собственности иностранцев на недвижимое имущество позволяет сделать следующие выводы:

1) Иностранцам гражданам в России предоставлен национальный режим как в публично-правовой, так и имущественной сферах, изъятия из которого могут устанавливаться исключительно федеральными законами. Национальный режим предполагает наличие у иностранцев прав и обязанностей в отношении собственности в таком же объеме, в каком они предоставлены россиянам.

2) Ограничения прав иностранцев в отношении недвижимого имущества, а именно потенциальной возможности приобретения в собственность, владения, пользования

¹³ Официальный сайт <https://moigektar.ru>

¹⁴ Федеральный закон от 1.05.2016 № 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» // «Российская газета» от 6 мая 2016 г. № 97

¹⁵ Федеральный закон от 8.11. 2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // «Российская газета» от 14 ноября 2007 г. № 254.

¹⁶ Постановление Конституционного Суда РФ от 23.04.2004 № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // «Российская газета» от 28 апреля 2004 г. № 84.

и распоряжения в России существуют и закреплены в законодательстве.

3) В связи с введенными в отношении России санкциями был принят ряд нормативных актов, которые определили специфику приобретения иностранцами недвижимости на территории России. 1 марта 2022 г. Президент России издал Указ «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации, а 5 марта т.г. Правительство РФ утвердило перечень «недружественных» иностранных государств и территорий. Соответственно, иностранцы-граждане «недружественных» стран могут приобретать недвижимое имущество в собственность лишь при получении специального разрешения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации. Граждане стран, не отнесенных к «недружественным», могут приобретать недвижимость в порядке, предусмотренном для россиян, но с изъятиями, установленными ранее рядом федеральных законов.

Гражданство и инвестиции в недвижимость

В мире давно существует практика, когда отдельные государства за инвестиции, в том числе в недвижимость, предоставляют иностранцам вид на жительство, облегчают процесс получения гражданства или вовсе предоставляют гражданство без соблюдения необходимых формальностей, в том числе без длительного легального проживания в зарубежной стране. Часто форма легального пребывания (ВНЖ, гражданство) на территории того или иного государства зависит от размера иностранных инвестиций. В Сети можно найти массу публикаций о «золотых» визах, «золотых паспортах», «продаже гражданства». Как правило, «инвесторы» выбирают страну будущего гражданства исходя из возможностей безвизового перемещения по миру в будущем. В связи с введенными в отношении России санкциями некоторые страны закрыли для россиян возможности «инвестирования в гражданство».

Настоящее исследование не ставит целью обзор «рынка» иностранных ВНЖ и гражданства, доступных или не доступных в на-

стоящее время для россиян через инвестиции. Оно направлено на анализ российского законодательства, который позволил бы ответить на вопрос - возможен ли в России путь к гражданству через инвестиции в недвижимость?

Итак, основы института гражданства в России заложены в ст.6 Конституции, согласно которой гражданство Российской Федерации приобретается и прекращается в соответствии с федеральным законом, является единым и равным независимо от оснований приобретения.

В настоящее время действует новый, принятый 28 апреля 2023 г. Федеральный закон «О гражданстве Российской Федерации»¹⁷. Основания приобретения гражданства Российской Федерации закреплены в ст. 12 Закона. В их числе: 1) рождение (так называемое «право почвы», 2) прием в гражданство, 3) признание гражданином Российской Федерации, 4) выбор гражданства Российской Федерации при изменении Государственной границы Российской Федерации (оптации), 5) в соответствии с международным договором Российской Федерации.

В контексте изучаемой проблемы особое внимание следует уделить таким основаниям, как прием в гражданство и признание гражданином Российской Федерации. В первом случае речь идет о так называемой «наaturalизации» тех лиц, которые ранее не имели ни гражданства бывшего СССР, ни РСФСР, и не было какой-либо правовой связи с Россией. Во втором случае речь идет о констатации факта – наличия имевшегося ранее гражданства Советского Союза, в силу чего лицо признается гражданином Российской Федерации.

Приему в гражданство посвящены ст.ст.14-18 Закона. Ст. 15 содержит целый комплекс условий, совокупности которых должен соответствовать претендент на российское гражданство. Общим ключевым условием является так называемый «ценз оседлости» - постоянное проживание в Российской Федерации в течение 5 лет со дня принятия решения о выдаче вида на жительство и до дня подачи заявления о приеме в гражданство Российской Федерации.

В ст. 16 перечислены ситуации, в которых пятилетний срок проживания по ВНЖ в России сокращается (служба в ВС РФ, на-

¹⁷ Федеральный закон от 28.04.2023 № 138-ФЗ «О гражданстве Российской Федерации» // «Российская газета» от 3 мая 2023 г. № 95.

личие статуса беженца) или вовсе не применяется (дети/родители граждан России, ветераны ВОВ, поученное в России образование, наличие особых заслуг перед Россией и т.п.).

Основания для признания гражданством России закреплены в ст. 19 Закона и связаны с наличием по состоянию на 6 февраля 1992г. определенного статуса - гражданства бывшего СССР и военной службой в воинских частях, находившихся под юрисдикцией Российской Федерации и располагавшихся на территориях других государств.

Анализ закрепленных в анализируемом Законе правовых оснований для приема в гражданство России и признания гражданством России позволяет констатировать, что инвестиции в экономику России, в бизнес либо недвижимость не относятся к их числу и сами по себе не позволяют получить российское гражданство.

Заключение

Итак, в России на конституционном уровне иностранным гражданам предоставлен национальный режим, изъятия из которого предусмотрены федеральными законами. Ограничения прав иностранцев предусмотрены как в административно-правовой сфере (запрет на замещение определенных должностей, участие в выборах и референдуме и др.), так и в частно-правовой (традиционный запрет иметь в собственности отдельные категории земельных участков, и в качестве ответа на санкции - ограничения на приобретение в собственность недвижимости для граждан «недружественных стран»).

Законодательство о гражданстве Российской Федерации не предусматривает каких-либо льгот для получения иностранцами гражданства через инвестиции не только в недвижимость, но и в экономику страны в целом, в бизнес, в частности.

Литература:

1. Дамбаева И.В. К вопросу об ограничении жилищных прав иностранных граждан в Российской Федерации // <https://cyberleninka.ru>.
2. Майстренко Г.А., Майстренко А.Г. Правовой статус иностранных граждан в сфере трудовых отношений: российский опыт // Образование и право. 2021. № 5. С. 356-361.
3. Марышева Н.И., Хлестова И.О. Конституционный принцип национального режима иностранных граждан // Журнал российского права. 2013. № 8 (200). С. 5-12.
4. Марышева Н.И. Вопросы правового статуса иностранных инвесторов // Московский журнал международного права. 2021. № 3-4. С. 34-43.
5. Романов С.В. О теоретических основах правового регулирования, статуса иностранцев в Российской Федерации // Московский журнал международного права. 2021. № 2. С. 3-13.
6. Иванова М.И. Систематизация государственных рекомендательных систем на основе мирового опыта // Право и управление. XXI век. 2021. Т. 17. № 2(59). С. 61-69.

IS THE PATH TO CITIZENSHIP THROUGH PROPERTY INVESTMENT POSSIBLE IN RUSSIA?

Introduction. Real estate has undoubted investment advantages. Moreover, in a number of countries it is a bridge for simplified obtaining a residence permit or even citizenship. In Russia, the legal regime of immovable property undoubtedly has a number of advantages. The very possibility to have property on the right of private ownership (including land plots) gives owners confidence in the possession and use of real estate. The legislation on real estate is characterized by stability and is less susceptible to change. Low rates of property tax calculated on the cadas-

tral value of the property facilitate the acquisition of real estate. The variety of real estate objects allows citizens and legal entities to own residential and non-residential premises and parking places. With the development of digitalization of state administration, the registration of rights to immovable property has become as simple and accessible as possible, allowing owners to protect their property from fraudulent schemes. Property prices in Russia are steadily rising, which also stimulates investment in this sector.

Whether investments in real estate contribute to obtaining citizenship of the Russian Federation in an accelerated (preferential, facilitated, etc.) manner will be shown in this article.

Materials and methods. This study is based on: 1) the totality of such methods of scientific cognition as: the dialectical method, which allowed to connect the theory of civil and land law and the practice of the Constitutional Court of the Russian Federation; the formal-legal method allowed to analyse legislative norms; the system method allowed to consider the institute of national treatment of foreign citizens in Russia as a system with internal unity and interrelations with other institutions of law (the institute of citizenship, the institute of property rights, etc.); 2) the results of the author's survey of the moderators of My Hectar Programme regarding the demand of foreign citizens for land plots sold under the Programme; 3) analysis of the Decisions of the Constitutional Court of the Russian Federation.

Research results. The study found that in Russia, at the constitutional level, foreign citizens are granted national treatment, exceptions to which are provided for by federal laws. Restrictions on the rights of foreigners are stipulated by a number of federal laws. For example, civil legislation has traditionally prohibited ownership of certain categories of land plots. As a response to western sanctions, in

March 2022 a special permissive procedure was introduced for citizens of unfriendly countries to acquire ownership of real estate.

The legislation on citizenship of the Russian Federation does not provide for any privileges for foreigners to obtain citizenship through investments in the country's economy in general, in real estate and business in particular.

Discussion and conclusion. The Russian Federation policy regarding the rights of foreign citizens to immovable property should continue to be aimed at maximum protection of the interests of national security and sovereignty of the country, and priority opportunities for Russians to acquire real estate. Certainly, the state should stimulate foreign investment. However, in the conditions of aggravation of international relations and threats to Russia's national security, it would be advisable to introduce a permissive procedure for the acquisition of real estate for all foreign citizens, taking into account the foreigner's occupation and the purpose of acquiring real estate, sources of his income, possible links with organizations banned in Russia.

Olga G. Grigorieva,
Doctor of Sciences (Law), Professor,
Department of State Regulation, MGIMO
University, Moscow, Russia

Ключевые слова:

гражданство Российской Федерации;
недвижимое имущество; частная
собственность; инвестиции; вид на
жительство; право собственности;
национальный режим

Keywords:

Russian Federation citizenship; real estate;
private property; investments; residence
permit; ownership; national regime

References:

1. Dambaeva I.V. K voprosu ob ogranichenii zhilishchnykh prav inostrannykh grazhdan v Rossijskoj Federacii [On housing rights restrictions for foreign citizens in the Russian Federation]. URL: <https://cyberleninka.ru>.
2. Majstrenko G.A., Majstrenko A.G., 2021. Pravovoj status inostrannykh grazhdan v sfere trudovykh otnoshenij: rossijskij opyt [Legal Status of Foreign Citizens in Labour Relations: Russian Experience]. *Obrazovanie i pravo [Education and law]*. № 5.
3. Marysheva N.I., Hlestova I.O., 2013. Konstitucionnyj princip nacional'nogo rezhima inostrannykh grazhdan [Constitutional principle of national treatment of foreign nationals]. *Zhurnal rossijskogo prava [Journal of Russian Law]*. № 8 (200).
4. Marysheva N.I., 2021. Voprosy pravovogo statusa inostrannykh investorov [Issues of the legal status of foreign investors]. *Moskovskij zhurnal mezhdunarodnogo prava [Moscow Journal of International Law]*. № 3-4.
5. Romanov S.V., 2021. O teoreticheskikh osnovah pravovogo regulirovaniya, statusa inostrancev v Rossijskoj Federacii [On the theoretical foundations of the legal regulation of the status of foreigners in the Russian Federation]. *Moskovskij zhurnal mezhdunarodnogo prava. [Moscow Journal of International Law]*. № 2.
6. Ivanova M.I., 2021. Sistematizacija gosudarstvennykh rekomendatel'nykh sistem na osnove mirovogo opyta [Recommender systems in the public administration: methodological overview and conceptualization]. *Pravo i upravlenie. XXI vek [Journal of Law and Administration]*. № 17(2). S. 61-69.