
ПРАВО ИНОСТРАНЦЕВ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЕВРОПЕЙСКОМ СОЮЗЕ

Е.К. Буланова

Кафедра гражданского и трудового права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

Статья посвящена анализу прав иностранцев на приобретение недвижимости в государствах — членах Европейского Союза. Подробно рассматриваются ограничения доступа иностранцев к приобретению недвижимости, среди которых отдельно анализируются исторически сложившиеся ограничения и ограничения в пограничных районах.

Ключевые слова: иностранцы, приобретение недвижимости, Европейский Союз, сделки с недвижимостью, средства контроля за сделками, ограничения на приобретение недвижимости.

Идея приобрести в собственность пять домов, или, как иногда пишут в европейских периодических изданиях, «иметь для себя четыре вторых дома», способна отразиться на темпераменте даже самого флегматичного человека. Весьма состоятельные лица могут, конечно, в порядке рисовки жаловаться на то, что такая жизнь требует обзаведения несколькими отдельными гардеробами, вынуждает оплачивать множество счетов по ремонту, совершать много переездов и оставляет слишком мало времени на то, чтобы «наслаждаться золотым отблеском от 34 гектаров земли, раскинутых в заднем дворе и засеянных подсолнухом» [3. Р. 79]. Однако у большинства людей в Европе остаются неосуществленными мечты о гораздо более скромной форме европейского стиля жизни. Пока, например, всего около 3% британских семей владеют «вторыми домами» за границей. Социологические опросы показывают, тем не менее, что интерес к подобной недвижимости не является чем-то отвлеченным. Состоятельные люди видят в заграничной недвижимости весьма привлекательный объект инвестирования, а менее зажиточная публика связывает надежды на ее приобретение с «лотерейным выигрышем, который откроет двери перед их мечтой о втором доме под солнцем» (1).

Осуществление подобных ожиданий зависит, однако, от того, как национальное право относится к наплыву владельцев «вторых домов».

Было время, когда европейские страны придерживались в вопросе доступа иностранцев к недвижимости принципа «закрытого цеха», допускавшего владение землей только местными жителями и не дававшего права «чужакам» претендовать на нее. Нормы международного права позволяли каждому государству самостоятельно определять, какие ограничения использовать в этом вопросе, и эти нормы

широко применялись на практике, что и было выявлено Дж. Вейсманом в ходе его западноевропейского исследования [2. Р. 41]. Конечно, вводимые ограничения на доступ к земле иностранцев нередко преследовали политические цели либо объяснялись интересами безопасности и иными сходными причинами. Такие ограничения, достаточно обоснованные целями их введения, принято именовать «средствами контроля за сделками с недвижимостью». Закрепляющие их нормы считаются допустимыми к принятию в Европейском Союзе, — впрочем, лишь при наличии оправдывающих подобные ограничения обстоятельств.

Безмотивные ограничения порицаются в Европе ввиду того, что считаются препятствием обороту недвижимости, введенным не ради каких-либо стратегических целей, но исключительно для недопущения иностранцев на рынок земли. Сдержанную оценку вызывают и ограничения, обосновываемые стремлением утвердить национальный суверенитет либо объясняемые историческими причинами, «отражающими национальные чаяния». Обычно подчеркивается, что аргументы такого рода имеют феодальное происхождение. Подписание Римского договора и последующее создание Европейского Союза привело к внедрению систем лицензирования сделок с землей, сочетаемых с осуществлением административного контроля в отношении сделок, опосредующих движение фондов. Вступление в ЕС приводит к устранению политического смысла в сохранении ограничений на приобретение недвижимости гражданами иных стран — участниц ЕС. С таким вступлением могут, конечно, быть связаны известные кризисные явления, — ведь ряд ранее закрытых обществ, отколовшихся от прежних рынков, был резко брошен в современный мир, в котором состоятельные покупатели большей частью происходили из других стран Европы.

Однако в самих по себе ограничениях доступа иностранцев к приобретению недвижимости нет ничего необычного. Осуществленное в начале 80-х гг. прошлого века исследование Дж. Вейсмана [2] показало, что такие ограничения действовали во многих странах Западной Европы. Объяснения им отыскивались в различных аргументах, таких, например, как «необходимость сохранения редких земель» (Норвегия, Швеция, Ирландия), «потребность в осуществлении экономического контроля и ограждении традиционных культурных ценностей», необходимость «политики стабилизации цен» либо охраны окружающей среды (Норвегия). Контроль за сделками с недвижимостью нацеливался на определенный круг земель, разграничивавшихся в зависимости от их качества, порядка использования либо местонахождения. Более того, ограничения, касающиеся приобретения «вторых домов», остаются обычным явлением и в современной Европе.

1. Исторически сложившиеся ограничения на приобретение недвижимости иностранцами.

Целый ряд действовавших до недавнего времени в европейских странах ограничений на приобретение и владение землей иностранцами сложился в прошлом, когда сохранялись причины опасаться иностранцев. Раздираемая феодальными конфликтами Европа, то и дело воевавшая сама с собой, нуждалась в законах, ограничивающих доступ к земле иностранцев ради безопасно-

сти. Вторжения на чужие земли случались так регулярно, что нормы обычного права в отдельных местностях рассматривали здания в качестве движимого имущества, так как они часто подвергались уничтожению мародерствующими армиями. Неуверенные в будущем феодальные монархи собственную безопасность ставили выше частной собственности, полагая, что иностранцам доверять нельзя, и запрещали им приобретать недвижимость, особенно в приграничных районах. Считается, что именно отсюда пошла идея верности вассала феодалу, идея, согласно которой человек, владеющий землей короны, в ответ был обязан личной преданностью монарху.

В настоящее время сохранение подхода, требующего сохранения ограничительной регламентации сделок иностранцев с недвижимостью, во многих странах считается анахронизмом. В Англии, например, действует акт 1914 г., согласно которому недвижимость может приобретаться любым иностранцем в том же порядке, какой действует для британских подданных. Контроль над сделками иностранцев с недвижимостью считается допустимым только в военное время.

2. Ограничения на приобретение недвижимости иностранцами в приграничных районах.

Во многих европейских странах существовали ограничения в отношении собственности в приграничных районах или районах, признанных имеющими оборонное значение. Пиренеи когда-то были важной демаркационной линией между территорией Испании и Франции, и там сохраняются некоторые ограничения.

В других странах, в Греции, например, специальный режим владения недвижимостью распространяется на все земли в пределах греческого приграничья, включая острова, островки, береговую зону и некоторую обозначенную часть внутренней территории, — которые в совокупности занимают 55% территории Греции. Сделки иностранцев с недвижимостью в приграничных районах ничтожны. Законодательные акты 1938 г. распространяли такой режим и на греческих граждан. Вступление Греции в ЕС привело к тому, что ограничения сделок иностранцев с недвижимостью были отменены как несовместимые с правом любого гражданина ЕС создавать предприятие в другой стране-участнице.

В Италии придается военное значение почти всем не только крупным, но и мелким итальянским островам. В принципе оборонные соображения считаются достаточным обоснованием для введения контроля за сделками иностранцев с недвижимостью, хотя критики за пределами Италии настаивают, что простая ссылка на военные интересы не может служить оправданием такого контроля, — таковым следует признавать лишь доказанные реальные и серьезные риски для оборонных интересов страны, причем с учетом их соразмерности вводимым для контроля ограничениям. Проверку такой соразмерности критики считают необходимым осуществлять через суд по иску заинтересованных лиц. По их мнению, лишь суд вправе устанавливать причинную связь между приобретением недвижимости иностранцем и возникновением угрозы оборонным интересам, а правила контроля за приобретением земли иностранцами, остающиеся неизменными со Второй мировой войны, подлежат изменению.

Подобные системы контроля за упомянутой категорией сделок сохраняются и в других странах, в частности, в Польше, Финляндии, а также в Турции. В Финляндии, например, приобретение иностранцами собственности на недвижимость в приграничных районах ограничено, если покупатель не имеет постоянного места проживания в Финляндии в течение последних пяти лет, — сделка требует предварительного разрешения от местных властей. Правда, приобретение недвижимости в собственность в порядке наследования либо в результате расторжения брака освобождают иностранцев от таких ограничений.

ПРИМЕЧАНИЯ

- (1) Газета Guardian за 11 января 2007 г., цитируя опрос, проведенный для Pure International by Populus (URL: <http://www.populuslimited.com>), обращает внимание на то, что во Франции так думают 28% опрошенных, в Италии — 21%, и в Испании — 19% [1]. Роскошная собственность за границей нередко рассматривается опрошенными как важный символ достигнутого благополучия (60%), значащий более чем привлекательный партнер (51%) либо роскошная яхта (18%) [4].

ЛИТЕРАТУРА

- [1] Guardian. — 2007. — January 11.
[2] Joshua Weisman. Restrictions on Acquisition by Aliens // American Journal of Comparative Law. — 1980. — Vol. 28.
[3] Mairiud Molloy. I have four second homes // Guardian Weekend. — 2006. — June 10.
[4] Times. — 2006. — November 22.

THE RIGHT OF FOREIGNERS TO REAL ESTATE ACQUISITION IN THE EUROPEAN UNION

Е.К. Bulanova

Department of Civil and Labor Law
Peoples' Friendship University of Russia
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article is devoted to the analysis of rights of foreigners to real estate acquisition in the European Union member states. It considers in detail restrictions on access of foreigners to real estate acquisition, in particular, it separately analyzes historically developed restrictions and restrictions in frontier areas.

Key words: foreigners, real estate acquisition, European Union, real estate transactions, transactions means of control, restrictions on real estate acquisition.