

---

# ПРИМЕНЕНИЕ НОРМ ПРАВА ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ THE LAW ENFORCEMENT BY LOCAL AUTHORITIES

---

УДК 349.41

DOI 10.24147/2542-1514.2017.1(1).57-65

## ПРАВОВЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И НЕФОРМАЛЬНЫЕ ПРАКТИКИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КИТАЙСКИХ ФЕРМЕРОВ НА ДАЛЬНЕМ ВОСТОКЕ РОССИИ\*

И.Ю. Зуенко<sup>1</sup>, В.В. Сонин<sup>2</sup>

<sup>1</sup> *Институт истории, археологии и этнографии народов Дальнего Востока Дальневосточного отделения Российской академии наук, г. Владивосток, Россия*

<sup>2</sup> *Дальневосточный федеральный университет, г. Владивосток, Россия*

### Информация о статье

Дата поступления –

20 ноября 2016 г.

Дата принятия в печать –

20 декабря 2016 г.

Дата онлайн-размещения –

20 марта 2017 г.

### Ключевые слова

Китайские инвестиции, сельское хозяйство, неформальные практики, землепользование, китайские фермеры, ограничение прав, Дальний Восток, Азиатско-Тихоокеанский регион

Статья посвящена анализу правовых ограничений и неформальных практик землепользования, существующих среди китайских фермеров на Дальнем Востоке России. Ограничительные инициативы последнего времени не только составляют контраст с либерализацией режима землепользования в соседних государствах АТР, но и не очевидны в свете правительственных намерений по привлечению иностранных инвестиций в экономику Дальнего Востока. Принадлежность субъективных прав иностранцам сама по себе не дает возможности большего их ограничения в сравнении с правами российских граждан. Дальнейшие их ограничения вторгаются в само существо содержания (ядро) права на землю. Ограничение прав землепользования иностранцев не только оттолкнет инвестиции, но и будет стимулировать развитие неформальных практик землепользования, которые являются питательной средой для коррупции в органах государственной власти и местного самоуправления.

## LEGAL RESTRICTIONS AND INFORMAL LAND USE PRACTICES OF CHINESE FARMERS ON THE RUSSIAN FAR EAST

Ivan Yu. Zuenko<sup>1</sup>, Vadim V. Sonin<sup>2</sup>

<sup>1</sup> *Institute of History, Archaeology and Ethnography of the Peoples of the Far-East, Far-Eastern Branch of Russian Academy of Sciences, Vladivostok, Russia*

<sup>2</sup> *Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russia*

### Article info

Received – 2016 November 20

Accepted – 2016 December 20

Available online – 2017 March 20

### Keywords

Chinese investment, agriculture, informal practices, land use, Chinese farmers, limitation of rights, Far East, Pacific Asia

The article is devoted to the analysis of legal forms and informal land use practices existing among Chinese farmers on the Russian Far East. The main intention of the authors is to explore the reasons for the existence of sustainable practices circumvent legal restrictions of land rights of foreign citizens and legal entities, as well as determine the “limits of limitations” of land rights of foreigners (including property and land lease rights). Problem field of the research includes definition of trends of legal regulation in this sphere, classification of informal land use practices by Chinese farmers, as well as a comparative description of the trends in legal regulation of land relations with foreign element in the Commonwealth of Independent States and Asia-Pacific countries. Methodology includes sociological methods (interview, participant observation) by which authors has obtained and classified information on informal land use practices existing among Chinese farmers. Specially-legal

---

\* Разделы «Постановка проблемы» и «Захватническое землепользование и другие неформальные практики» подготовлены при поддержке гранта РГНФ № 14-31-01253 «Государство и китайский капитал на юге Дальнего Востока (1987–2013)».

methods (including comparative legal analysis and method of normative interpretation) were used to determine the regulatory trends in neighboring countries as well as to find out the limits of restrictions which may be imposed on foreigners land rights without contradiction with federal Constitution. Restrictive initiatives promoted recently by Ministry of agriculture not only make a visible contrast with the liberalization of land use in the neighboring countries of the Asia-Pacific region, but also are not adequate in light of the government's intentions to attract foreign investment into the economy of the Far East region. The fact that some subjective rights belongs to foreign citizens and legal persons in itself does not allow the government to restrict them more than such rights of Russian citizens. Moreover, further limitation invades in the very essence of the content (core) of the right for land. A further limitation of land use rights of foreigners not only would repel investment, but will also encourage the development of informal land use practices, which, in turn, are the breeding ground for corruption in local government, as well as in the controlling and supervisory authorities.

### *Постановка проблемы*

Для российского общества является расхожим стереотип об угрозах, которые несет деятельность предприятий с китайским капиталом (далее – ПКК) в сельском хозяйстве России. Считается, что данная деятельность отвечает лишь интересам Китая, стремящегося к хищническому освоению природных ресурсов нашей страны. Существует клише о том, что китайские фермеры злоупотребляют ядохимикатами, а под предлогом работы на фермах в Россию въезжает большое количество китайцев, что несет необратимые демографические риски и угрозу будущего отторжения сибирских и дальневосточных земель в пользу Китая. Данные тезисы активно распространяются в СМИ<sup>1</sup> и научной литературе (см., например: [1; 2]), создавая устойчивый общественный дискурс.

При этом игнорируется явно положительная роль, которую играют ПКК в экономике периферийных территорий, испытывающих сложности с социально-экономическим развитием, особенно в условиях сокращения бюджетного финансирования (Дальний Восток и Забайкалье). К примеру, по данным Администрации Приморского края, по итогам 2015 г. ПКК дали более четверти (26 %) общего объема сельхозпродукции, произведенной в регионе<sup>2</sup>. Эксперты, представляющие местные органы власти и бизнес-сообщество, акцентируют внимание на том, что ПКК приносят территориям значительные налоговые поступления, обеспечивают трудоустройство местных жителей [3].

<sup>1</sup> См. подборку материалов алармистского характера по проблеме китайского присутствия в сельском хозяйстве Дальнего Востока: URL: <http://www.xromo.com/ruskolan/liter/china.htm>.

<sup>2</sup> Отчет об итогах работы агропромышленного комплекса Приморского края за 2015 год / Департамент

Выгодная для китайских инвестиций в сельское хозяйство России конъюнктура рынка (ослабление курса рубля относительно юаня, имидж российской сельхозпродукции как экологически чистой в глазах китайских потребителей) вкпе с вышеуказанным, казалось бы, создает предпосылки для повышения объемов и качества китайских капиталовложений в сельхозотрасль. Однако анализ процессов в 2014–2016 гг. не дает нам возможности отметить положительную динамику. Характерным является случай в июне 2015 г., когда власти Забайкальского края объявили о намерении передать в долгосрочную (на 49 лет) аренду шанхайской корпорации «Чжунцзе»<sup>3</sup> 115 тыс. га пустующей земли. Известия о таких планах еще до начала их реализации вызвали волну общественных протестов, инспирированных СМИ и некоторыми политическими партиями (например, ЛДПР). В результате власти отказались от инвестиционной сделки, которая могла бы оживить экономику депрессивного дотационного региона.

Противоречивость оценок как самого инвестиционного предложения, так и возможных последствий его принятия свидетельствует о слабой изученности проблемы деятельности китайцев в российском сельском хозяйстве. Отчасти заполнить этот вакуум эмпирической и аналитической информации был призван проект группы владивостокских ученых, осуществивших в 2014–2016 гг. в регионах Дальневосточного федерального округа ряд полевых исследований, включавших интервьюирование различных

сельского хозяйства Администрации Приморского края. URL: <http://www.agrodev.ru/content/otchet-za-2015-god> (дата обращения: 01.12.2016).

<sup>3</sup> В русских источниках эта компания оказалась больше известна под своим англоязычным названием Zoje Resources Investment Co. Ltd.

категорий экспертов (чиновников, бизнесменов, журналистов, работников), работу с открытыми источниками данных и включенное наблюдение (с позиций переводчика и юриста-консультанта).

В рамках проделанной работы было установлено, что значение позитивных эффектов деятельности ПКК, как минимум, не уступает негативным, а ряд сложившихся стереотипов не соответствует действительности. Например, явно преувеличенным является тезис о стремлении китайских сельхозработников переехать в Россию на ПМЖ. Практика показывает, что планы по закреплению в России имеет лишь часть владельцев и руководителей бизнеса, тогда как непосредственно работники выступают в качестве сезонных рабочих, а их пребывание в нашей стране связано исключительно с заработком. После того как в 2014–2015 гг. курс рубля относительно юаня упал почти в два раза, а зарплаты в России остались на прежнем уровне (в том числе в ПКК), привлекательность выезда на сезонную работу в Россию снизилась. Уже в 2016 г. фермеры столкнулись с серьезной проблемой по рекрутингу китайских рабочих [4].

В то же время установлено, что китайскими фермерами повсеместно нарушаются требования законодательства, в первую очередь земельного. В условиях наличия у государства исчерпывающих механизмов контроля над деятельностью иностранных инвесторов в сельском хозяйстве существование устойчивых практик обхода земельного законодательства не может объясняться только «недоглядом» со стороны контролирующих органов. Авторами делается предположение, что в данном случае мы наблюдаем пример симбиоза интересов не только фермера, стремящегося к повышению доходов и снижению издержек, но и его российских контрагентов в лице партнеров и представителей органов власти. Неформальные практики, таким образом, выступают в качестве наиболее устраивающего все заинтересованные стороны способа повысить эффективность землепользования и применяются по принципу «просачивающейся воды»: действия фермера будут направлены туда, где существуют целесообразность и возможность «обойти закон».

#### *Динамика правового регулирования*

Исторически динамика прав иностранцев на землю в России носила разнонаправленный харак-

тер. Как отмечает М.А. Бобряшова, «объем прав на земельные участки указанных лиц в различные исторические периоды зависел от внутренней и внешней политики государства в целом и от политики, проводимой в отношении иностранных физических и юридических лиц» [5, с. 10]. На всем протяжении дореволюционной истории России иностранцы пользовались правами на землю наравне с наиболее привилегированными сословиями российских подданных, поскольку государство было заинтересовано в привлечении населения и иностранных технологий. В советский период в связи с курсом на экономическую самодостаточность и построение социализма в одной отдельно взятой стране иностранные граждане и юридические лица были практически полностью лишены даже тех ограниченных прав пользования землей, которые имелись у советских граждан и организаций.

С переходом к рыночной экономике на рубеже 1980–1990-х гг. либерализация земельных отношений и потребность в иностранных инвестициях привели к постепенному восстановлению правовых форм землепользования иностранцев. В 1989 г. с принятием Основ законодательства СССР об аренде иностранные граждане получили право пользования землей. Однако право собственности и пожизненного наследуемого владения землями сельскохозяйственного назначения в законодательных актах РСФСР 1990–1992 гг. оставалось для иностранцев под запретом [6, с. 105]. С 1992 г. в соответствии с Указом Президента РФ № 631<sup>4</sup> им было разрешено приобретать в собственность земельные участки при приватизации расположенных на них государственных и муниципальных предприятий. В целом в этот период развитие земельного законодательства было направлено «на расширение участия иностранных физических и юридических лиц в земельных отношениях» [7].

Конституция РФ 1993 г. подтвердила курс на либерализацию правового регулирования земельных отношений с иностранным элементом: во-первых, ч. 2 ст. 9 было закреплено право частной собственности на землю, а во-вторых, ч. 3 ст. 62 был установлен национальный режим правового статуса иностранных граждан в России. Как указал Конституционный Суд РФ в своем Постановлении от 23 апреля 2004 г. № 8-П, национальный режим прав и

<sup>4</sup> Указ Президента РФ от 14 июня 1992 г. № 631 «Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном

строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности» // Российская газета. 1992. 18 июня.

обязанностей распространяется и на земельные правоотношения, позволяя иностранцам приобретать в собственность, владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками с учетом установленных законом ограничений. При этом Суд отверг доводы о том, что права иностранцев на землю угрожают суверенитету и территориальной целостности России, указав на принципиальное различие между *dominium* и *imperium*: «При предоставлении земли в частную собственность приобретателю передается не часть государственной территории, а лишь земельный участок как объект гражданских прав, что не затрагивает суверенитет Российской Федерации и ее территориальную целостность»<sup>5</sup>.

В начале 2000-х гг. земельное законодательство наряду с принципиальным закреплением либерального конституционного подхода к регулированию данной сферы обозначило тенденцию к ограничению земельных прав иностранцев [8, с. 258]. Во-первых, в ч. 3 ст. 15 ЗК РФ<sup>6</sup> был предусмотрен запрет на обладание иностранными гражданами и юридическими лицами земельными участками на приграничных территориях, перечень которых сформулирован в Указе Президента РФ № 26 от 9 января 2011 г.<sup>7</sup> Во-вторых, ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г.<sup>8</sup> исключила в отношении данной категории земель возможность передачи на праве собственности иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, а также российским юридическим лицам с преимущественным иностранным участием. В-третьих, ч. 2 ст. 28 Федерального закона «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 де-

кабря 2007 г.<sup>9</sup> запрещает иностранным гражданам и организациям иметь в собственности земельные участки в границах морских портов.

Новая волна ограничений, теперь уже права аренды иностранцами земель сельскохозяйственного назначения, была инициирована во второй половине 2015 г. после оглашения планов передачи в аренду китайским инвесторам больших площадей земли в Забайкалье. Министерство сельского хозяйства РФ подготовило в связи с этим поправки в закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», предложив ограничить максимальный срок аренды земель данной категории иностранцами 10 годами (в процессе обсуждения срок был увеличен до 15 лет)<sup>10</sup>, а также ограничить 5 % долю земель внутри одного муниципального образования, которая может находиться во владении одного иностранного лица<sup>11</sup>. Кроме того, законопроект Минсельхоза предлагает распространить запрет иметь в собственности земли сельскохозяйственного назначения на российские юридические лица, конечными бенефициарами которых являются иностранцы. Несмотря на то, что данная инициатива пока не реализована, лежащие в ее основе охранительные мотивы сохраняют свою силу, ввиду чего небезынтересно рассмотреть реальные формы землепользования иностранцев, сложившиеся в условиях законодательных ограничений.

#### *Захватное землепользование и другие неформальные практики*

Эмпирические случаи неформального землепользования со стороны китайских фермеров в Амурской области были описаны в работе Н.П. Рыжовой [9]. Ею было установлено существование зна-

<sup>5</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П «По делу о проверке конституционности Земельного кодекса Российской Федерации в связи с запросом Мурманской областной Думы» // Российская газета. 2004. 28 апреля.

<sup>6</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>7</sup> Указ Президента РФ от 9 января 2011 г. № 26 (в ред. от 11 апреля 2016 г.) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2011. № 2. Ст. 268.

<sup>8</sup> Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Российская газета. 2002. 27 июля.

<sup>9</sup> Федеральный закон от 8 декабря 2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации. 2007. № 46. Ст. 5557.

<sup>10</sup> Кунле М. Иностранцам урезали срок // Ведомости. 2016. 25 января. URL: <https://www.vedomosti.ru/business/articles/2016/01/25/625258-arendi-selhozze-mel-inostrantsev>.

<sup>11</sup> Кунле М. Русская земля – для россиян // Ведомости. 2015. 31 августа. URL: <https://www.vedomosti.ru/newspaper/articles/2015/08/30/606807-russkaya-zemlya-dlya-rossiyan>.

чительных объемов деятельности ПМК, которая не учитывалась российской статистикой (прежде всего в части доступа к земле). Фактически китайские фермеры возделывают гораздо большие площади, чем находится у них в пользовании официально. Подобная ситуация становится возможной благодаря применению одной из нескольких неформальных схем.

Во-первых, земля может быть оформлена на «подставных лиц» из числа россиян: при этом китайский фермер может официально числиться в качестве наемного работника, но фактически владеть землей на правах «субаренды» либо распоряжаться на земле на основе устной договоренности с арендодателем, в качестве которого обычно выступает давний бизнес-партнер [9, с. 20]. Так, по мнению опрошенного фермера – гражданина России, в большинстве фермерских хозяйств района китайцы работают в качестве сезонных рабочих только формально. На самом деле они берут землю в «субаренду» у российских предпринимателей и самостоятельно её обрабатывают, используя своих российских партнёров только как промежуточное звено в своих взаимоотношениях с властью<sup>12</sup>. Другим вариантом данной схемы является аренда земли ПМК (ООО) у российского гражданина, связанного личными доверительными отношениями с гражданином КНР – учредителем ООО. В последнем случае российский гражданин выступает номинальным собственником земель сельскохозяйственного назначения, формально арендуемых, но фактически принадлежащих гражданину КНР<sup>13</sup>.

Во-вторых, земля может возделываться китайским фермером без каких-либо правовых оснований, но с ведома контролирующих органов. При этом китайский фермер может иметь фиктивный договор аренды, выданный ему обманом местной администрацией [9, с. 19], или же не иметь никаких документов вовсе, заключив только устную договоренность с администрацией, которой принадлежит земля [9, с. 20].

В-третьих, объектом захватного землепользования со стороны китайцев может служить земель-

ный участок, имеющий формального владельца из числа физических лиц, но на практике не возделываемый [10]. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса»<sup>14</sup>, общая собственность на земельный участок, переданный всем работникам бывшего колхоза или совхоза, делилась на так называемые «земельные доли», право на которые оформлялось местным органом власти. Таким образом, сформировалось значительное количество участков, которые формально находились в собственности местных жителей, но фактически ими не обрабатывались. При наличии коррупционного сговора информация о пустующих землях передавалась фермеру (в качестве такового чаще всего выступал китайский бизнесмен). Один из российских респондентов, точно зная о том, что ряд участков находится в незаконной обработке соседнего фермера (китайца), в начале года самовольно их занял и засадил поля пшеницей. Несмотря на угрозы со стороны китайского предпринимателя и даже органов власти, респондент с этих участков не ушел, так как четко понимал, что никаких документов на эти земли у его оппонента нет<sup>15</sup>.

Более «цивилизованным» вариантом данной схемы является аренда сельхозпредприятием с китайским капиталом земельных наделов бывших совхозов целиком путем восстановления единого земельного участка и заключения договора аренды с долевыми собственниками. Несмотря на трудоемкость переоформления прав на земельные участки, такой подход позволяет арендатору не опасаться внезапного расторжения договора аренды, которое может быть совершено лишь решением большинства долевого собственников<sup>16</sup>.

Очевидно, что возникновение подобных практик является «ответом» инвестора на наличие ряда административных барьеров на владение землей. Официально иностранные фермеры могут брать землю только в аренду, однако, как отмечает Н.П. Рыжова, «даже при отсутствии формальных запретов и

<sup>12</sup> Интервью с руководителем фермерского хозяйства, дер. Камышовка Сидовичского района Еврейской автономной области, 14 октября 2014 г.

<sup>13</sup> Интервью с управляющим сельскохозяйственным предприятием, пос. Пограничный Пограничного района Приморского края, 4 марта 2016 г.

<sup>14</sup> Постановление Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. № 708 «О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса» // Собрание актов Президента и

Правительства Российской Федерации. 1992. № 12. Ст. 931.

<sup>15</sup> Интервью с руководителем фермерского хозяйства, дер. Камышовка Сидовичского района Еврейской автономной области, 14 октября 2014 г.

<sup>16</sup> Интервью с генеральным директором сельскохозяйственного предприятия (ООО) с китайским капиталом, пос. Пограничный Пограничного района Приморского края, 6 марта 2016 г.

наличии хорошо прописанных механизмов перераспределения прав собственности на землю могут существовать неформальные правила, ограничивающие соответствующие сделки. Эти правила могут заключаться, например, в требовании уплаты взятки или неявной необходимости согласования каждой сделки с конкретным чиновником» [9, с. 22].

*Пределы ограничения прав иностранцев на землю*

Многие государства АТР в своих конституционных актах провозгласили равенство прав граждан и иностранцев, однако в целях поддержания безопасности и сохранения национального суверенитета каждым государством предусматриваются определенные ограничения прав иностранных граждан [11, с. 118–120]. При этом страны с давними переселенческими традициями, население которых сформировалось в основном за счет иммиграции (США, Канада, Австралия), разрешают иностранцам приобретение земли в собственность с определенными ограничениями. Другие страны, охваченные опасениями наплыва инокультурных переселенцев либо испытывающие нехватку земельных ресурсов, вовсе запрещают приобретение земли в собственность (например, Индонезия, Сингапур). При этом основной тенденцией является все же расширение доступных для иностранных граждан и юридических лиц правовых форм землепользования в целях привлечения иностранных инвестиций [12]. Даже в Китае, несмотря на отсутствие права частной собственности на землю, земельные права граждан и иностранцев постепенно расширяются за счет развития институтов подрядного землепользования и аренды земли [13, с. 334; 14, с. 120–122].

В отличие от стран АТР, в большинстве государств постсоветского пространства преобладает ограничительный подход к регулированию земельных прав иностранцев. Так, сравнительно-правовой анализ белорусского и казахстанского законодательства показывает закрепление за землей социальной функции, составляющей результат баланса между частными интересами граждан и юридических лиц по извлечению прибыли от использования земельных участков как объектов недвижимого имущества и публичным интересом, обусловленным в первую очередь необходимостью охраны земли как составной части окружающей среды [15, с. 105]. В других государствах СНГ также усиливаются ограничения в правовом регулировании данной сферы, которые мо-

гут явиться фактором сдерживания иностранных инвестиций в аграрный сектор [16].

В России после либерализации 1990-х – начала 2000-х гг. также наметились ограничительные изменения. Помимо существующих запретов права собственности иностранцев на некоторые категории земель обсуждаются также меры по существенному ограничению срока аренды, а также устранению иностранного элемента в праве собственности вплоть до уровня конечных бенефициаров юридических лиц. Эти инициативы не только составляют зримый контраст с обозначенными тенденциями в соседних государствах, но и не вполне очевидны в свете правительственных надежд по привлечению иностранных инвестиций в экономику Дальневосточного региона. В этом аспекте даже новые российские инициативы в виде свободного порта и территорий опережающего развития не способны решить проблемы иностранных инвесторов в аграрном секторе, так как не изменяют общий режим землепользования, а ограниченные территории этих экономических зон хотя и предусматривают упрощенный порядок землеотвода, но рассчитаны в первую очередь на размещение объектов промышленности, в крайнем случае – животноводства, но не на создание посевных площадей. Для привлечения инвестиций в последнем случае требуется не создание специальных правовых режимов, а либерализация общего режима правового регулирования, а именно установление пределов ограничения прав иностранцев на землю.

Право частной собственности на землю не является абсолютным и не относится к правам, которые в соответствии с ч. 3 ст. 56 Конституции РФ не подлежат ограничению ни при каких обстоятельствах [17]. Согласно ч. 3 ст. 55 Конституции данное право может быть ограничено федеральным законом, но только 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. В данном случае, по мнению Конституционного Суда, должен обеспечиваться баланс прав иностранцев на землю и иных конституционных ценностей (земля как основа жизни и деятельности народов, приоритет права российских граждан иметь в собственности землю, рациональное и эффективное использование земли и ее охрана, защита экономического суверенитета России, целостность и неприкосновенность ее террито-

рии)<sup>17</sup>. При этом принадлежность тех или иных субъ-  
ективных прав иностранным гражданам и юридиче-  
ским лицам сама по себе не дает возможности боль-  
шого их ограничения в сравнении с правами россий-  
ских граждан, если только такое ограничение не  
продиктовано наличием конкретных обстоятельств,  
указанных в ч. 3 ст. 55 Конституции. Предполагае-  
мые к дальнейшему ограничению права собствен-  
ности и аренды земли иностранцами, в силу отме-  
ченного Конституционным Судом РФ различия  
между *dominium* и *imperium*, очевидно не затрагивают  
интересы обороны и безопасности. Более того, огра-

ничение срока аренды земли 10 или 15 годами втор-  
гается в само существо содержания (ядро) права  
пользования землей [18, с. 231], поскольку состав-  
ляет величину меньшую, чем период окупаемости  
инвестиционных проектов в сельском хозяйстве.  
Представляется, что дальнейшее ограничение прав  
землепользования иностранцев не только оттолкнет  
инвестиции, но и будет стимулировать развитие не-  
формальных практик землепользования, которые, в  
свою очередь, являются питательной средой для  
коррупции в органах местного самоуправления, а  
также контрольных и надзорных органах государ-  
ственной власти.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Мищук С.Н. Иностранная рабочая сила на ДВ России: статистический анализ и мнение экспертов / С.Н. Мищук // Доклады II Всероссийской конференции «Демографическое развитие Дальнего Востока» 18–20 октября 2016 г. – URL: [http://hcfe.ru/files/about/meropriyatiya/konf\\_demografiya/doklad\\_miwuk\\_sn.pdf](http://hcfe.ru/files/about/meropriyatiya/konf_demografiya/doklad_miwuk_sn.pdf) (дата обращения: 02.12.2016).
2. Муратшина К.Г. Китайская сельскохозяйственная миграция в российских регионах: тенденции и проблемы / К.Г. Муратшина // Востоковедные исследования на Алтае. – 2015. – № 7. – С. 164–169.
3. Созинова С.С. Тенденции развития двустороннего взаимодействия России и Китая в сфере сельского хозяйства / С.С. Созинова, Т.В. Колпакова // Россия и Китай: Проблемы стратегического взаимодействия: сборник Восточного центра. – 2015. – № 16-2. – С. 70–81.
4. Иванов С.А. Миграция китайского капитала и труда в Приморье / С.А. Иванов // Ойкумена. – 2014. – № 2. – С. 35–46.
5. Бобряшова М.А. Права на земельные участки иностранных физических и юридических лиц в России: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М.А. Бобряшова. – М., 2012. – 33 с.
6. Остапенко А.Г. Права собственности на землю иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на территории Российской Федерации / А.Г. Остапенко, Р.А. Пилюк // Экономика, социология и право. – 2015. – № 11. – С. 105–108.
7. Бобряшова М.А. Российские юридические лица с иностранным участием как субъекты земельных отношений в России / М.А. Бобряшова // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2010. – № 5. – С. 108–121.
8. Кулешова С.В. Правовые основы аренды земельных участков иностранными гражданами / С.В. Кулешова // Поколение будущего: взгляд молодых ученых – 2015: сб. науч. ст. 4-й Международной молодежной научной конференции: в 4 т. / отв. ред. А.А. Горохов. – Курск: Университетская книга, 2015. – Т. 2. – С. 258–262.
9. Рыжова Н.П. Земля и власть: различия в подходах к исследованию собственности (случай неформального землепользования китайских фермеров) / Н.П. Рыжова // Журнал социологии и социальной антропологии. – 2014. – № 5. – С. 7–35.
10. Зуенко И.Ю. Китайское присутствие в сельском хозяйстве Дальнего Востока: некоторые аспекты проблемы / И.Ю. Зуенко // Известия Восточного института. – 2015. – № 2. – С. 54–55.
11. Попова Ю.Ю. Особенности реализации права частной собственности на землю иностранными гражданами в государствах Азиатско-Тихоокеанского региона / Ю.Ю. Попова // Конституционные права и свободы человека и гражданина в России и странах АТР: материалы 7-й научно-практической конференции «Седьмые Конституционные Чтения». – Владивосток: Дальпресс, 2012. – С. 116–120.
12. Bedi H.P. Special Economic Zones: national land challenges, localized protest / H.P. Bedi // Contemporary South Asia. – 2013. – Vol. 21. – № 1. – P. 38–51.

<sup>17</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 23 апреля 2004 г. № 8-П.

13. Пасечник О.С. Легализация и развитие рынка прав пользования землей в Китае / О.С. Пасечник // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. Серия «Юридические науки». – 2010. – Т. 23 (62). – № 2. – С. 332–336.
14. Руденко Т.Ю. Особенности вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения в контексте зарубежных и китайских аграрных реформ / Т.Ю. Руденко // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. – 2013. – № 5-2. – С. 120–122.
15. Корнеева (Селифонова) С. Баланс интересов иностранного собственника и государства при отчуждении земельного участка сельскохозяйственного назначения / С. Корнеева (Селифонова) // Хозяйство и право. – 2013. – № 9 (440). – С. 101–106.
16. Дихтяр А.И. Ограничения прав иностранных лиц на земли сельскохозяйственного назначения: сравнительный анализ законодательства стран – участниц СНГ и ЕвразЭС / А.И. Дихтяр, С.Ю. Селифонова // Юридический мир. – 2012. – № 1. – С. 49–52.
17. Чаркин С.А. Аренда земли из земель сельскохозяйственного назначения иностранными гражданами / С.А. Чаркин // Аграрное и земельное право. – 2008. – № 9. – С. 89–93.
18. Кененова И.П. Сравнительное конституционное право в доктрине и судебных решениях / И.П. Кененова, А.А. Троицкая, Д.Г. Шустров. – М.: URSS, 2015. – 720 с.

#### REFERENCES

1. Mishchuk S.N. Foreign labor in the Far East of Russia: statistical analysis and expert opinion, in: *Demograficheskoe razvitiye Dal'nego Vostoka*, Papers of the II All-Russian conference, October 18-20, 2016. Available at: [http://hcfе.ru/files/about/meropriyatiya/konf\\_demografiya/doklad\\_miwuk\\_sn.pdf](http://hcfе.ru/files/about/meropriyatiya/konf_demografiya/doklad_miwuk_sn.pdf) (date of access 12.02.2016) (In Russ.).
2. Muratshina K.G. Chinese agricultural migration in the Russian regions: Trends and Challenges. *Vostokovednye issledovaniya na Altae*, 2015, no. 7, pp. 164–169. (In Russ.).
3. Sozinova S.S., Kolpakova T.V. Tendencies in development of bilateral cooperation between Russia and China in the field of agriculture. *Rossiya i Kitai: Problemy strategicheskogo vzaimodeistviya: Sbornik Vostochnogo tsentra*, 2015, no. 16-2, pp. 70–81. (In Russ.).
4. Ivanov S.A. Chinese Capital and Labor Migration in Primorsky Territory. *Oikumena = Ojkumena*, 2014, no. 2, pp. 35–46. (In Russ.).
5. Bobryashova M.A. *Land rights of foreign natural and legal persons in Russia*, Cand. Diss. Thesis. Moscow, 2012. 33 p. (In Russ.).
6. Ostapenko A.G., Pilyuk R.A. Land ownership of foreign citizens, stateless persons and foreign legal entities on the territory of the Russian Federation. *Ekonomika, sotsiologiya i pravo*, 2015, no. 11, pp. 105–108. (In Russ.).
7. Bobryashova M.A. Russian legal entities with foreign participation as the subjects of land relations in Russia. *Trudy Instituta gosudarstva i prava Rossiiskoi akademii nauk*, 2010, no. 5, pp. 108–121. (In Russ.).
8. Kuleshova S.V. Legal basis for the lease of land by foreign nationals, in: Gorokhov A.A. (ed.). *Pokolenie budushchego: vzglyad molodykh uchenykh - 2015*, Paper collection of the 4th International Youth Scientific Conference. Kursk, Universitetskaya kniga Publ., 2015. 258 p. (In Russ.).
9. Ryzhova N.P. Land and Power: A Comparison of Approaches to Property Studies (A Case of Informal Chinese Land Tenure). *Zhurnal sotsiologii i sotsial'noi antropologii = The Journal of Sociology and Social Anthropology*, 2014, no. 5, pp. 7–35. (In Russ.).
10. Zuenko I.Yu. Chinese presence in agriculture of the Far East: some aspects of the problem. *Izvestiya Vostochnogo instituta*, 2015, no. 2, pp. 51–59. (In Russ.).
11. Popova Yu.Yu. Features of the private land ownership by foreign nationals in the countries of the Asia-Pacific, in: *Konstitutsionnye prava i svobody cheloveka i grazhdanina v Rossii i stranakh ATR*, The Seventh Constitutional Readings, Proceedings of the 7th scientific-practical conference. Vladivostok, Dalpress Publ., 2012, pp. 116–120. (In Russ.).
12. Bedi H.P. Special Economic Zones: national land challenges, localized protest. *Contemporary South Asia*, 2013, vol. 21, no. 1, pp. 38–51.
13. Pasechnik O. Legalize and market development of land use rights in China. *Uchenye zapiski Tavricheskogo natsional'nogo universiteta im. V.I. Vernadskogo. Seriya "Yuridicheskie nauki" = Scientific Notes of Taurida National V.I. Vernadsky University. Series "Juridical Science"*, 2010, vol. 23 (62), no. 2, pp. 332–336. (In Russ.).



14. Rudenko T.Yu. Features of the property rights on agricultural land in the context of foreign and Chinese agrarian reform. *Izvestiya Tul'skogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomicheskie i yuridicheskie nauki* = *News of the Tula state university. Economic and legal sciences*, 2013, no. 5-2, pp. 117–123 (In Russ.).

15. Korneeva (Selifonova) S. The balance of interests of a foreign owner and the state in the alienation of land for agricultural purposes. *Khozyaistvo i pravo*, 2013, no. 9 (440), pp. 101–106. (In Russ.).

16. Dikhtyar A.I., Selifonova S.Yu. Restrictions of the rights of foreign persons on agricultural land: a comparative analysis of legislation of the countries - participants of the CIS and EurAsEC. *Yuridicheskiy mir*, 2012, no. 1, pp. 49–52. (In Russ.).

17. Charkin S.A. Lease of the earth from the earth of agricultural designation by foreign citizens. *Agrarnoe i zemel'noe pravo*, 2008, no. 9, pp. 89–93. (In Russ.).

18. Kenenova I.P., Troitskaya A.A., Shustrov D.G. *Comparative Constitutional Law in doctrine and jurisprudence*. Moscow, URSS Publ., 2015. 720 p. (In Russ.).

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Зуенко Иван Юрьевич** – младший научный сотрудник отдела китайских исследований  
*Институт истории, археологии и этнографии народов Дальнего Востока Дальневосточного отделения Российской академии наук*  
690001, Россия, г. Владивосток, ул. Пушкинская, 89  
e-mail: ivanzuwei@gmail.com  
SPIN-код: 9715-6975; AuthorID: 802840

**Сонин Вадим Вадимович** – доктор юридических наук, профессор  
*Дальневосточный федеральный университет*  
690922, Россия, г. Владивосток, о. Русский, пос. Аякс, кампус ДВФУ  
e-mail: vsonin@yahoo.com  
ORCID: orcid.org/0000-0003-0182-3247

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СТАТЬИ

Зуенко И.Ю. Правовые ограничения и неформальные практики землепользования китайских фермеров на Дальнем Востоке России / И.Ю. Зуенко, В.В. Сонин // *Правоприменение*. – 2017. – Т. 1, № 1. – С. 57–65. – DOI : 10.24147/2542-1514.2017.1(1).57-65.

#### INFORMATION ABOUT AUTHORS

**Zuenko Ivan Yu.** – junior researcher, Center for Chinese Studies  
*Institute of History, Archaeology and Ethnography of the Peoples of the Far-East, Far-Eastern Branch of Russian Academy of Sciences*  
89, Pushkinskaya ul., Vladivostok, 690001, Russia  
e-mail: ivanzuwei@gmail.com  
SPIN-code: 9715-6975; AuthorID: 802840

**Sonin Vadim V.** – Doctor of Law, Professor  
*Far Eastern Federal University*  
FEFU Campus, Ajax, Russkiy Island, Vladivostok, 690922, Russia  
e-mail: vsonin@yahoo.com  
ORCID: orcid.org/0000-0003-0182-3247

#### BIBLIOGRAPHIC DESCRIPTION

Zuenko I.Yu., Sonin V.V. Legal restrictions and informal land use practices of Chinese farmers on the Russian Far East. *Pravoprimenenie = Law Enforcement Review*, 2017, vol. 1, no. 1, pp. 57–65. DOI: 10.24147/2542-1514.2017.1(1).57-65. (In Russ.).