

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ИНОСТРАННЫМИ ГРАЖДАНАМИ В РЕСПУБЛИКЕ АБХАЗИЯ

В соответствии с законодательством Республики Абхазия иностранные граждане и лица без гражданства лишены возможности приобретения в собственность недвижимого имущества из жилого фонда.

Правовой основой регулирования рассматриваемых отношений являются: Часть I Гражданского кодекса Республики Абхазия от 28 июня 2006 г., Часть II Гражданского кодекса Республики Абхазия от 22 мая 2008 г., Жилищный кодекс Республики Абхазия от 15 апреля 1994 г., а также Постановление Кабинета Министров Республики Абхазия «О снятии запрета на отчуждение жилья в Республике Абхазия и утверждении методики его оценки» от 31 августа 1995 г.

Если рассматривать нормы, содержащиеся в вышеуказанных нормативно-правовых актах более подробно, то в первую очередь следует обратить внимание на ст. 546 Части II ГК РА (Особенности продажи жилых помещений). В абз.2 п.1 указанной статьи говорится, что **покупателем жилого помещения может быть гражданин Республики Абхазия**, из чего следует, что иностранные граждане и лица без гражданства не могут выступать в качестве участников гражданско-правовых сделок по купле-продаже, дарению либо иному отчуждению недвижимого имущества, относящегося к жилому фонду.

Регулированию вопросов, связанных с приобретением **земельных участков**, посвящена ст. 259 Части I ГК РА, где говорится, что земля в Республике Абхазия находится в собственности государства. При этом физическим и юридическим лицам может быть предоставлено *право владения и пользования* земельным участком в соответствии с законодательством Республики Абхазия. В пункте 5 указанной статьи содержится норма о том, что купля-продажа, дарение, залог и самовольный обмен земельного участка запрещены.

В постановлении Кабинета Министров РА от 27 июня 2008 г. «О внесении изменения в постановление КМ РА от 31.08.95 г. «О снятии запрета на отчуждение жилья в Республике Абхазия и утверждение методики его оценки» (имеется в виду снятие общего запрета на оборот жилья, который был введен после Отечественной войны народа Абхазии 1992-1993гг.), также содержится положение о том, что все формы отчуждения жилья должны осуществляться в установленном законодательством Республики Абхазия порядке, при этом лица, в пользу которых происходит отчуждение жилья, к моменту совершения указанной сделки *должны быть гражданами Республики Абхазия и иметь паспорт гражданина Республики Абхазия*".

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы:

1. Иностранцы граждане и лица без гражданства не могут выступать покупателями недвижимого имущества в Республике Абхазия, относящегося к жилому фонду;
2. Земля в Республике Абхазия является собственностью государства и не может находиться в собственности физических и юридических лиц (в том числе и резидентов Республики Абхазия), последние могут распространять относительно земельных участков только права владения и пользования.