

Ю.А. Спицкая

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПРАВОВОЙ БАЗЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН (РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ) И ЭМИРАТА ДУБАИ (ОБЪЕДИНЕННЫЕ АРАБСКИЕ ЭМИРАТЫ)

Аннотация. В данной статье на основе сравнительного анализа рассмотрены правовые вопросы инвестиционной привлекательности земельных ресурсов Республики Татарстан (Российская Федерация) и эмирата Дубай (Объединенные Арабские Эмираты). Актуальность и важность статьи обусловлены новыми возможностями повышения такой привлекательности, вводимым в последние годы законодательством каждого из указанных государственных образований в качестве реципиентов капитала.

Ключевые слова: правовая база, инвестиционная привлекательность, эмират, фрихолд, налог на недвижимость.

Как Российская Федерация, так и Объединенные Арабские Эмираты относятся к категории федеративных государств, так что статус эмирата Дубай в составе государства ОАЭ и Республики Татарстан как субъекта Российской Федерации с юридической точки зрения вполне сравним.

Юридическая основа федеративного устройства также во многом схожа — договор.

В отчете ООН по гуманитарному развитию за 2001 г. отмечается, что **ОАЭ являются единственным государством арабского мира среди передовых стран по уровню жизни населения.** Учитывая события последнего десятилетия в Ливийской Арабской Джамахирии, Египте, Сирии и Катаре и продолжающийся военный конфликт в Ираке вряд ли можно всерьез говорить о возможности неких принципиальных изменений в данной сфере. Объединенные Арабские Эмираты занимают 14 место в мире по уровню развития социального сектора.

Через порт «Рашид» (Дубай) ежегодно проходит 12,5 млн.т. грузов. Он считается одним из наиболее современных портов на Ближнем Востоке. Порт имеет 36 причалов с общей длиной причальной линии 8 км., из них: 6 причалов — для обработки судов-контейнеровозов, 1 — для танкеров, 28 — для судов, перевозящих генеральные грузы, 1 — для пассажирских лайнеров (открыт в мае 2001г.). Контейнерный терминал имеет площадь 28,8 тыс.кв.м. общая площадь хранения грузов — 160 тыс.кв.м.

В порту установлены два порталных крана грузоподъемностью по 41 т., два — по 30,5 т., два — по 30 т., 9 козловых кранов грузоподъемностью по 41 т., 7 — по 30,5 т., 3 — по 25 т., имеется 3 контейнерных погрузчика грузоподъемностью по 25 т., 130 тягачей для

разгрузки ролкеров и судов типа «ро-ро». Порт может принимать суда с осадкой 9,3 и 11,5 м. Особенностью порта является наличие самого крупного в мире сухого дока, пригодного для использования любыми судами и кораблями.

Вторым по значимости портом эмирата Дубай считается порт «Джеббель-Али», расположенный в 35 км. к юго-западу от Дубай на территории свободно экономической зоны «JAFZ», Порт вступил в строй в 1979 г. Он имеет 67 причалов с общей длиной причальной линии 10 км и глубинами у причалов 14-15 м., из них: 6 — для обработки контейнеровозов, 8 — для танкеров с сжиженным газом и нефтепродуктами, 1 — для танкеров, перевозящие жидкие химические вещества, 5 — для обработки балкеров, 2 — судов типа «ро-ро», 45 — для судов, перевозящих обычные грузы. Причалы расположены вдоль стенок внешней (2,3 км., ширина 600 м., глубина 14 м.) и внутренней бухт (3,7 км., ширина 425 м., глубина 11,5 м.), соединенных главным морским каналом (ширина 250 м.) с выходом в акваторию Залива.

На территории эмирата Дубай существует несколько свободных экономических зон, одни из которых созданы на базе морских портов, как Джеббель-Али а другие — на базе аэропортов — Наиболее развитой из всех названных СЭЗ является созданная по решению правительства эмирата Дубай в 1985 г.

1. Dubai Airport Free Zone Authority (DAFZA)
2. Dubai Technology, Electronic Commerce and Media Free Zone
3. Dubai Cars and Automotive Zone (DUCAMZ)
4. Dubai Health Care City (DHCC)
5. Gold and Diamond Park (DGDP)
6. Dubai Multi Commodities Centre (DMCC)

Существует несколько важных моментов, которые необходимо учитывать при открытии компании на территории такого рода СЭЗ: производственное помещение, включая офис, склад либо землю, используемые компанией, обязательно должны находиться на территории СЭЗ, при этом договор на их аренду заключается между предпринимателем и властями СЭЗ в процессе получения лицензии.

Основной особенностью, характеризующей подход делового сообщества ОАЭ в отношении России, является стремление поддерживать с ними равные отношения с акцентом на развитие торгово-экономического сотрудничества. В рамках этого подхода преимущественное внимание Эмираты уделяют отношениям с государственными образованиями на территории России, где широко представлен ислам.

Потенциал политического взаимодействия между странами СНГ и ОАЭ ограничен в силу того, что Средняя Азия и Закавказье не входят в сферу непосредственных внешнеполитических приоритетов ОАЭ.

Основной интерес для инвесторов из ОАЭ представляет российский рынок реэкспортной торговли. Наиболее активная деятельность в данном направлении осуществляется государством — эмиратами Дубай и Шарджа. Большая часть грузопотока реэкспортных товаров приходится на воздушный транспорт. Регулярные или по крайней мере чартерные рейсы в аэропорты на территории ОАЭ (Дубай, Шарджа, Фуджейра и Абу-Даби) выполняют авиакомпании большинства государств-участников СНГ.

По мере развития и совершенствования правового регулирования иностранных инвестиций в государствах СНГ (в частности в России) деловые круги ОАЭ начинают проявлять интерес к налаживанию инвестиционного сотрудничества. Привлекательны для них такие страны как Туркменистан и Азербайджан, что связано с перспективами их нефтяных и газовых проектов¹. Кроме поставок оборудования для нефтедобычи ряд бизнес-сообщество ОАЭ заинтересован в развитии транспортной и туристической инфраструктуры в этих государствах.

ОАЭ имеет дипломатические отношения со всеми государствами СНГ.

Учитывая произошедшие изменения правового статуса субъектов РФ, правовое положение Республики Татарстан в качестве реципиента иностранного и рос-

¹ См. подробнее: Налетов К.И. Правовое регулирование газоснабжения в Азербайджанской Республике // Энергетическое право. 2010. № 2. С. 20-23; См. также: Иностранные инвестиции и ТЭК: вопросы государственно-правового и международно-правового регулирования в странах СНГ: монография в 2-х частях / Под ред. Р.А. Курбанова. М.: Изд-во РГТЭУ, 2011. С 1-20, 120.

сийского капитала в значительной мере определяется нормами федерального законодательства.

С 1 июля 2012 г. приобретают юридическую силу изменения в ГКРФ² внесенные Федеральным законом от 06.12.2011 № 393-ФЗ «О внесении изменения в ст. 50 ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О хозяйственных партнерствах»³, дополнившие перечень юридических лиц хозяйственными партнерствами.

Предполагается, что эта организационно-правовая форма позволит осуществлять деятельность в сфере инновационного предпринимательства деятельности. Несмотря на то, что федеральным законом могут быть предусмотрены специальные правила создания хозяйственных партнерств с участием иностранных инвесторов, такой закон все еще не принят, поэтому правовой режим иностранного участия в хозяйственных партнерствах не имеет специфики.

С 1 января 2012 г. с вступлением в юридическую силу Федерального закона от 28 ноября 2011 г. «Об инвестиционном товариществе»⁴ (далее — Федеральный закон «Об инвестиционном товариществе»), юридическую форму обрел договор инвестиционного товарищества.

Целью законодателя при формировании правового регулирования отношений связанных с инвестиционными товариществами являлось создание специального субъекта для приобретения и отчуждения не обращающихся на организованном рынке акций акционерных обществ, долей в обществах с ограниченной ответственностью и облигаций, в том числе долей в складочном капитале вышеупомянутых хозяйственных партнерств.

Согласно п. 4 ст. 3 Федерального закона «Об инвестиционном товариществе» иностранные юридические лица, а также иностранные организации, не являющиеся юридическими лицами по иностранному праву, участвуют в качестве стороны договора инвестиционного товарищества с учетом установленных международными договорами РФ и законодательством РФ особенностей правового положения этих лиц.

Вместе с тем, действующее законодательство и международные договоры России (включая Соглашение между Правительством России и Правительством ОАЭ о поощрении и взаимной защите капиталовложений, заключенное в 2010 г. в Москве и не вступившее пока в силу) пока не содержат таких специальных норм.

К числу наиболее заметных изменений в сфере правового регулирования корпоративных отношений

² СЗРФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.

³ «Российская газета», № 278, 09.12.2011.

⁴ СЗ РФ. 05.12.2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7013.

также относятся изменение участия иностранных юридических и физических лиц в акционерных обществах созданных по российскому праву.

Из сферы действия Федерального закона № 57-ФЗ выведены отношения, связанные с совершением сделок в отношении «стратегических» компаний, между организациями, находящимися под контролем:

а) Российской Федерации как субъекта частного права;

б) находящихся под контролем граждан России налоговых резидентов России (кроме лиц с двойным гражданством).

Несколько изменился количественный критерий нахождения под контролем иностранных инвесторов и «группы лиц в которую входит иностранный инвестор», акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью имеющих согласно положениям данного нормативного акта стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства и при этом осуществляющие пользование участками недр федерального значения.

Если ранее такое общество считалось находящимся под контролем при наличии одного из следующих условий:

А) возможность иностранного инвестора или группы лиц прямо или косвенно распоряжаться 10% общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли), составляющие уставный капитал акционерного или общества с ограниченной ответственностью, имеющего стратегическое значение либо

Б) право иностранного инвестора или группы лиц назначать единоличный исполнительный орган и (или) 10% состава коллегиального исполнительного органа такого хозяйственного общества или

В) безусловная возможность иностранного инвестора или группы лиц избирать 10% состава совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления такого хозяйственного общества, то с вступлением юридическую силу указанных изменений такие юридические лица рассматриваются с точки зрения федерального закона № 57-ФЗ как подконтрольные иностранному инвестору при наличии соответственно

а) возможности иностранного инвестора прямо или косвенно распоряжаться 25% процентами состава коллегиального исполнительного органа такого хозяйственного общества

б) права иностранного инвестора назначать единоличный исполнительный орган и (или) 25% состава коллегиального исполнительного органа хозяйственного общества

в) безусловной возможности иностранного инвестора избирать 25% состава совета директоров (наблю-

дательного совета) или другого коллегиального органа управления хозяйственного общества;

Остальные критерии нахождения хозяйственных обществ под контролем иностранных инвесторов не претерпели за первую половину 2012 г. никаких принципиальных изменений.

Несколько ранее был снят запрет на продажу иностранным юридическим и физическим лицам а также апатридам земельных участков.

Это изменение было осуществлено негласно — запрет был выражен в п. 3 ст. 15 Земельного Кодекса РФ 2001 г. не *expressis verbis*⁵, но иносказательно, настолько насколько это возможно в правовой форме. В соответствии с указанной выше нормой, иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могли владеть на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях.

Список таких территорий подлежал (до недавнего времени) утверждению Указом Президента России. С 19 января 2011 г. в юридическую силу вступил Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками»⁶. Следует сказать, что земельные участки на территории Республики Татарстан не входят в перечень приграничных территорий.

Вместе с тем, сохраняется запрет на нахождение в собственности иностранных граждан и юридических лиц земель сельскохозяйственного назначения (п. 2 ст. 5 Земельного кодекса РФ и ст. 3 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»). Надо сказать, что данная норма трактовалась расширено. Даже в 2009 г. (т.е. через 8 лет после вступления в силу положений обоих нормативных правовых актов) понадобилось разъяснить его применение в отношении земельных участков относящихся к категории земель населенных пунктов.

Как разъяснило Министерство экономического развития РФ в письме от 14 декабря 2009 г. № Д23-4217 «О разъяснении норм земельного законодательства» необходимо различать земли сельскохозяйственного назначения как категорию земель и земли сельскохозяйственного использования как территориальную зону земель населенного пункта, образуемую в соответствии с градостроительными регламентами.

На земельные участки, отнесенные к территориальной зоне сельскохозяйственного использования, распространяется правовой режим той категории зе-

⁵ Здесь: прямо (лат).

⁶ СЗ РФ. 10.01.2011. № 2. Ст. 268.

мель, к которой они принадлежат, то есть земель населенных пунктов.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, ограничения, установленные ст. 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в части порядка приобретения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения иностранными юридическими лицами, а также российскими юридическими лицами, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50%, на земельные участки сельскохозяйственного использования из земель населенных пунктов не распространяются.

В 2002 г. было подписано соглашение о сотрудничестве между Торгово-промышленной палатой (ТПП) РФ и Генеральным союзом торговых, промышленных и сельскохозяйственных палат арабских стран, в результате чего под его эгидой был создан Российско-арабский деловой совет (РАДС).

В рамках РАДС действуют 16 двусторонних советов, соглашения о создании которых подписаны с Египтом, Ливаном, Сирией, Иорданией, Саудовской Аравией, Йеменом, Тунисом, Алжиром, Оманом, Суданом, ОАЭ, Марокко, Бахрейном, Катаром, Кувейтом и Палестиной.

С 2005 г. Россия получила статус страны-наблюдателя Организации исламского сотрудничества. Основные партнёры России среди стран-членов ОИК — Малайзия, Турция, Казахстан, Узбекистан, Азербайджан, Египет и Киргизия. Доля России в общем объёме внешнеторгового оборота стран-членов ОИК составляет 2,4%. В 2009 г. Россия впервые приняла участие во Всемирном исламском экономическом форуме.

В связи с этим нельзя не отметить следующего. Как писал член-корреспондент РАН Д.А. Керимов «Российские законодатели, ... менее всего учитывают объективность регулируемых общественных отношений. В результате возникла не только неразбериха в самом законодательстве, но и полнейший хаос в правоприменительной практике»⁷. В этом смысле факт привлечения специалистов в сфере экономики и финансов можно рассматривать исключительно в качестве положительного фактора. Однако, нельзя недооценивать возможность возникновения обратной ситуации. Наиболее удачно ее высвечивает относительно недавнее интервью, данное одним из разработчиков новых положений Гражданского кодекса РФ В.Ф. Яковлевым жур-

налу «Закон». «Экономическая политика выражается в определенных программах, но потом она должна быть реализована в нормах права... Экономисты должны определять, какой будет собственность — частной или публичной, а выразить это в нормах должны юристы. Ведь только они знают правовые механизмы, о которых экономисты имеют смутное представление»⁸.

Предполагается, что развитие исламских финансовых институтов в России может привлечь значительные капиталовложения из числа мусульман. Вместе с тем, налицо конфликт российской правовой системы целиком и полностью возвращенной на принципах романо-германской правовой системы и норм мусульманского права, которые наиболее часто приводятся российскими учеными-юристами как нормы результатом применения которых является нарушение публичного порядка в соответствии с положениями ст. 1193 ГК РФ.

В отношении права собственности на землю на самых ранних стадиях исламской цивилизации (VII–IX вв.) сформировались четыре правовых доктрины (*мазхаба*), которые не совпадали с религиозными направлениями в исламе: 1) *Ханафитская концепция* сосредотачивалась в основном на правовом регулировании пользования недрами, предполагавший автоматическое наличие имущественного права на недра в силу наличия права на земельный участок⁹. 2) *Шафитская доктрина* предполагала нахождение видимых ресурсов (в том числе земли) в общественном пользовании, а ресурсов требующих разработки — в пользовании собственника земли (в качестве такового, кстати, могла выступать и умма¹⁰). 3) *Ханбалитская ветвь исламской юридической теории* (преобладающая в Объединенных Арабских Эмиратах) предполагала принадлежность видимых ресурсов умме, а скрытых¹¹ — нашедшему

⁸ Яковлев В.Ф. Чтобы достичь результата, важно уметь идти на компромисс. Интервью интернет-порталу «Закон.ру» от 21.12.2011

⁹ См. подробнее: Налетов К.И. Правовые формы недропользования. Тюмень: Изд-во Тюм ГУ, 2008. С. 56.

¹⁰ Досл: Община, сообщество верующих, примерный аналог термина “stakeholders” в английском языке.

¹¹ По свидетельству Р.И. Беккина, арабам было мало что известно относительно полезных ископаемых в принципе, поэтому их классификация была предельно проста: 1) Скрытые (араб. – батин). Сюда входило золото, серебро, железо, медь. 2) Видимые (араб. – захир), находящиеся на поверхности земли – лигроин, сера, вода. Отличительное свойство этой группы ресурсов – их доступность исследователю «в чистом виде», то есть отсутствие необходимости в их дальнейшей обработке с целью придания им нужных свойств. В эту же группу входят все жидкие минералы. (Беккин Р.И. Право собственности на природные ресурсы в мусульманском праве

⁷ Керимов Д.А. Избранные произведения. В 3 т. Т. 1. М.: Издательский дом «Академия», 2007. С. 25.

и обрабатывающему их, что представляло собой сочетание принципов горной регалии с принципом горной свободы. 4) *Маликиты* придерживались концепции принадлежности всех природных ресурсов умме¹². Эти правовые школы и сегодня определяют законодательную базу исламских государств¹³. Поэтому часть концепций исламской экономики считает частную собственность мусульманина — условной, другая — напротив, нерушимой¹⁴.

Основы и векторы развития правовой системы ОАЭ определены Временной конституцией ОАЭ от 10 февраля 1972г., В соответствии с Конституцией 1996 г. (ст. 7) шариат является основным источником права. На практике мусульманское право регулирует главным образом отношения личного статуса, а также некоторые аспекты уголовных и процессуальных отношений. Основным инструментом правового регулирования частно-правовых имущественных отношений является Закон ОАЭ «О гражданских правоотношениях» 1985 г., построенный на сочетании европейских правовых концепций с мусульманской правовой доктриной. Полномочия в области законодательного регулирования предпринимательской деятельности разделены между федерацией и эмиратами, однако наиболее важные акты принимаются на федеральном уровне. В сентябре 1993 г. вступил в юридическую силу Федеральный торговый кодекс ОАЭ. Федеральные и местные власти активно поощряют иностранные инвестиции в экономику страны. За исключением свободных экономических зон доля иностранного участия в любом предприятии не должна превышать 49%.

В соответствии с Законом ОАЭ «О гражданских правоотношениях», юридические лица созданные в соответствии с законодательством ОАЭ делятся на Собственнические и Контрактные компании. К первой категории относятся компании в собственности которых находится какое-либо имущество. Вторая — компании, созданные на основе контракта.

Собственнические компании делятся на а) добровольные, предполагающие совместное владение имуществом; б) обязательные — образуются в обязательном порядке в случаях когда имущественное право возникает не в силу частно-правового соглашения а в силу закона — наследования, дарения или пожертвования.

(на примере четырех суннитских мазхабов) // Международное право = International Law. 1999. № 2. С. 73-82)

¹² Yamani, Ahmed Zaki. Islamic law and contemporary issues in God and man in contemporary Islamic thought. Beirut: American University, [б. г.]. P. 83.

¹³ El-Malik W.M.H. Minerals investment under the Sharia s law. L.; etc., 1993. P. 52.

¹⁴ См. подробнее: Беккин Р.И. Указ. соч. С. 74.

Контрактные компании в свою очередь подразделяются на две организационно-правовых формы «Муфавадха» и «Анан». Муфавадха — компания, организационно-правовая структура которой предполагает равное количество долей участников и равные их полномочия по управлению и получению прибыли, тогда как Анан является фигурально выражаясь, ее антиподом — размер доли каждого из участников Анан может варьироваться. Он подвержен изменениям в течении всего периода существования компании.

Кроме того, контрактные компании подразделяются с юридической точки зрения на: 1) основанные на капитале, каждый из участников которой участвует путем вложения денежных средств и путем разделения прибыли. 2) основанные на совместном производстве работ (оказании услуг) и совместном же получении прибыли. 3) личные компании — предполагающие объединение двух и более лиц осуществляющих торговлю он основе доверия и доброй воли без объединения капиталов для получения прибыли.

До 13 марта 2006 г. правом на приобретение недвижимости на территории эмирата Дубаи собственностью обладали исключительно граждане ОАЭ. С означенной даты вступили в юридическую силу нормы Закона эмирата Дубаи «О регистрации недвижимости» (далее Закон № 7 от 2006 г.) закрепляющие основные понятия рынка недвижимости в качестве юридических, и определяющий права и обязанности собственников недвижимого имущества на территории эмирата Дубаи. Закон № 7 от 2006 г. был подписан правителем эмирата шейхом Мохамедом Аль Мактумом 13-го марта 2006 г. Именно данный нормативный акт и стал катализатором развития деловой активности в сфере строительства жилых и нежилых зданий и сооружений на территории эмирата Дубаи.

В соответствии с положениями ст. 4 данного нормативного акта, резиденты всех государств Совета по сотрудничеству стран Персидского залива имеют право владения недвижимостью на территории эмирата Дубаи. Таким образом, в этом смысле можно говорить о национальном режиме иностранной собственности.

Резиденты ОАЭ и государств Совета по сотрудничеству государств Персидского залива могут иметь права владения собственностью и обращаться за регистрацией прав на собственность в Земельный департамент. Данное право включает безусловное право собственности на недвижимость и право долгосрочной аренды до 99 лет, право пользования чужой собственностью и доходами от нее.

Что же касается резидентов любых иных государств, то они могут стать носителем безусловного права собственности на недвижимость, 99- годового права аренды, право пользования чужой собственностью

стью и доходами от нее в специальных районах эмирата Дубаи, каковые определяются решением Эмира Дубаи¹⁵. В этом смысле можно говорить о предоставлении иностранным инвесторам режима наибольшего благоприятствования.

Понятие «безусловного права собственности на недвижимость» (фрихолд) известно британскому праву. Говоря проще, оно является синонимом всеобъемлющего права частной собственности. Субъект данного права выступает в качестве абсолютного владельца земельного участка и построек, к которым относится данное понятие. Он имеет право занимать, использовать и владеть своей собственностью вечно, либо пока не передаст свой титул новому владельцу, и его наследники обладают правом наследования этой собственности после его смерти.

Статья 6 упомянутого выше Закона определяет, что Земельный департамент «единолично, исключая соответствующие права прочих лиц, уполномочен на регистрацию прав на недвижимость и прав долгосрочной аренды, в соответствии со статьей 4», другими словами, настоящий Закон дает разрешение на регистрацию покупателем прав собственности в единственном месте, где такое право может быть зарегистрировано для того, чтобы быть признанным, т.е. в Земельном департаменте эмирата Дубаи. Согласно данному Закону, любой другой реестр либо другой вид базы данных, не признается.

Как только покупка собственности завершена и произошла ее физическая передача, внутренняя регистрация застройщиков автоматически замещается окончательно регистрацией права в Земельном департаменте эмирата Дубаи.

Важно заметить, что существует различие, которое необходимо проводить между двумя этапами покупки собственности, все еще находящейся в стадии строительства, т.е. речь идет о внеплановых покупках. В течение первого этапа, пока продолжается строительство собственности, покупатель не обладает правом как таковым. Он обладает всего лишь так называемым «кон-

венционным правом», возникшим с момента подписания контракта купли-продажи. Данное «конвенционное право» не может быть зарегистрировано покупателем в Земельном департаменте эмирата Дубаи. Однако, с момента пуска объекта в эксплуатацию и передачи его покупателю и оплаты покупателем объекта его полной стоимости, покупатель становится владельцем на праве собственности.

Статья 26 (1) Закона эмирата Дубаи «О регистрации недвижимости» определяет, что «Любое соглашение либо передача, совершенные в нарушение положений настоящего Закона либо с намерением нарушить его положения, считаются не имеющими законной силы». Второй параграф той же статьи позволяет любой заинтересованной третьей стороне, Земельному департаменту эмирата Дубаи и общественному обвинению право на заявление в суд о признании таких действий незаконными. Это направлено на так называемые «фиктивные договоры», — примерный аналог притворной сделки как она сформулирована в п. 2 ст. 170 ГК РФ. Это не означает того, что, например, проекты долгосрочной аренды для иностранцев в районах, не названных в упомянутом нами выше Решении эмира Дубаи, являются незаконными — это не так, так как они предоставляют только лишь частное либо конвенционное право арендатору. В действительности данное положение направлено на те договоры, которые имеют своей целью предоставление прав владения собственностью для тех, кто не уполномочен ею владеть и регистрировать такие права.

В качестве примера практического применения данной нормы можно назвать так называемое «номинальное владение», — договор в соответствии с которым иностранный инвестор, и резидент ОАЭ, договариваются о том, что резидент ОАЭ будет откладывать регистрацию права собственности в отношении являющегося предметом сделки недвижимого имущества в Земельном департаменте Эмирата Дубаи, однако иностранный инвестор является «конвенционным» владельцем собственности.

Библиографический список:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // *Российская газета*, № 237, 25.12.1993.
2. Гражданский Кодекс РФ (часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ) // *СЗ РФ*. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский Кодекс РФ часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) // *СЗ РФ*. 29.01.1996. № 5. Ст. 410.
4. Гражданский Кодекс РФ (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ // *СЗ РФ*. 03.12.2001. № 49. Ст. 4552.
5. Земельный Кодекс РФ 25.10.2001 № 136-ФЗ // *СЗ РФ*. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.

¹⁵ К таковым отнесены Dubai Marina, Emirates Hills, Jumeirah Islands, Palm Islands, Dubai Waterfront, Jumeirah Beach Residence, Meadows, Springs, Arabian Ranches и др.

6. Закон РФ «О недрах» от 21.02.1992 № 2395-1 // СЗ РФ. 06.03.1995. № 10. Ст. 823.
7. Федеральный закон «О континентальном шельфе РФ». 04.12.1995. № 49. Ст. 4694; СЗ РФ. 04.12.1995. № 49. Ст. 4694.
8. Федеральный закон от 15.07.1995 №101-ФЗ «О международных договорах РФ» // СЗ РФ. 17.07.1995. №29. Ст. 2757.
9. Федеральный закон от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» // Российская газета, №248, 29.12.1995.
10. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // СЗ РФ. 28.07.1997. №30. Ст. 3594.
11. Федеральный закон от 29.04.2008 №57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства» // СЗ РФ. 05.05.2008. №18. Ст. 1940.
12. Налетов К.И. Правовое регулирование газоснабжения в Азербайджанской Республике // Энергетическое право. 2010. № 2. С. 20-23.
13. Налетов К.И. Правовые формы недропользования. Тюмень: Изд-во ТюмГУ, 2008.
14. Иностранные инвестиции и ТЭК: вопросы государственно-правового и международно-правового регулирования в странах СНГ: монография в 2-х частях / Под ред. Р.А. Курбанова. М.: Изд-во РГТЭУ, 2011. С 1-20, 120.
15. Керимов Д.А. Избранные произведения. В 3 т. Том 1. М.: Издательский дом «Академия», 2007. С. 25.
16. Яковлев В.Ф. Чтобы достичь результата, важно уметь идти на компромисс Интервью интернет-порталу «Закон.ру» от 21.12.2011.
17. Беккин Р.И. Право собственности на природные ресурсы в мусульманском праве (на примере четырех суннитских мазхабов) // Международное право = International Law. 1999. № 2. С. 73-82.
18. Yamani, Ahmed Zaki. Islamic law and contemporary issues in God and man in contemporary Islamic thought. — Beirut: American University, [б. г.].
19. El-Malik W.M.H. Minerals investment under the Sharia s law. L.; etc., 1993.

References (transliteration):

1. Naletov K.I. Pravovoe regulirovanie gazosnabzheniya v Azerbaydzhanskoy Respublike // Energeticheskoe pravo. 2010. № 2. S. 20-23.
2. Naletov K.I. Pravovye formy nedropol'zovaniya. Tyumen': Izd-vo TyumGU, 2008.
3. Inostrannye investitsii i TEK: voprosy gosudarstvenno-pravovogo i mezhdunarodno-pravovogo regulirovaniya v stranakh SNG: monografiya v 2-kh chastyakh / Pod red. R.A. Kurbanova. M.: Izd-vo RGTEU, 2011. S 1-20, 120.
4. Kerimov D.A. Izbrannyye proizvedeniya. V 3 t. Tom 1. M.: Izdatel'skiy dom «Akademiya», 2007. С. 25.
5. Yakovlev V.F. Chtoby dostich' rezul'tata, vazhno umet' idti na kompromiss Interv'y u internet-portal u «Zakon.ru» ot 21.12.2011
6. Bekkin R.I. Pravo sobstvennosti na prirodnye resursy v musul'manskom prave (na primere chetyrekh sunnitskikh mazhobov) // Mezhdunarodnoe pravo = International Law. 1999. № 2. S. 73-82.