

Перевод – Беляева Лидия, 2022

## **Гаити**

[Примечание: ограничения права иностранных физических и юридических лиц владеть собственностью на Гаити предусмотрены непосредственно самой Конституцией Гаити (ст.ст. 53-57 [Конституции](#))]

Ограничения права собственности иностранцев распространяются на их способность распоряжаться имуществом путем дарения или завещания в пользу своих иностранных граждан. Таким образом, этот закон устанавливает, что иностранцы, сестры, братья, племянники и племянницы иностранца, проживающего в Гаити и умершего без завещания и без потомства, могут унаследовать по завещанию только в том случае, если они непрерывно проживали в стране не менее пяти лет до его смерти.

Закон от 16 июня 1975 года, действие которого распространяется как на физических, так и на юридических лиц, а также на имущество, приобретает характер закона исключительного. Основная задача законодателя заключается в том, чтобы привести высшие интересы нации в соответствие с потребностями современного экономического и социального развития. Ниже размещается полный текст этого закона.

### **ЗАКОН ОТ 16 ИЮНЯ 1975 Г., ПРЕДОСТАВЛЯЮЩИЙ ИНОСТРАНЦАМ ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ И УСТАНАВЛИВАЮЩИЙ НОВЫЕ УСЛОВИЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЭТОГО ПРАВА**

ЗАКОН

ЖАН-КЛОД ДЮВАЛЬЕ

ПРЕЗИДЕНТ РЕСПУБЛИКИ

Учитывая статьи 12, 14, 22, 90, 92, 93, 162, 163, 164, 165, 166 Конституции.

Принимая во внимание закон от 16 июля 1920 года, устанавливающий условия, при которых иностранцы могут распоряжаться своим правом собственности на недвижимость в Гаити ; закон от 13 февраля 1925 года, изменяющий предыдущий и устанавливающий условия, прекращения и ликвидации этого права.

Принимая во внимание декрет-закон от 31 июля 1937 года, устанавливающий правила, касающиеся жилья и планировки городов и сельской местности.

Принимая во внимание закон от 23 июня 1961 г., обязывающий фабрики, хозяйства регионального значения и иностранные поселения участвовать в работах по поддержанию и улучшению здоровья, в воспитании социальных работников в районе осуществления их деятельности.

Принимая во внимание закон от 3 августа 1955 года об акционерных обществах.

Принимая во внимание закон от 28 августа 1960 года о внесении поправок в некоторые статьи торгового кодекса.

Принимая во внимание закон от 11 ноября, подкрепляющий некоторые положения торгового кодекса.

Принимая во внимание закон от 1 сентября 1969 года, регулирующий наследование имущества натурализованных иностранцев, умерших без завещания и без потомства.

Принимая во внимание органический закон об общем управлении взносами от 21 октября 1961 года.

Принимая во внимание органический закон Министерства юстиции от 24 июля 1974 года.

Учитывая, что право собственности на недвижимость и осуществление этого права, гарантированное гражданам, регулируются Гражданским кодексом и специальными законами.

Принимая во внимание, что законы от 16 июля 1920 г. и 13 февраля 1925 г., а также статья 14 Конституции 1964 г. с внесенными в нее поправками предоставляют условное право собственности на недвижимость иностранцам и иностранным компаниям с целью создания их жилья или образовательных учреждений, коммерческих, сельскохозяйственных или промышленных предприятий.

Полагая, что интересы нации и ее основы развития, связанные с производительными силами и привлечением инвесторов, а также с благосостоянием населения, особенно в области здравоохранения, вписываются в новый виток политики в области труда и экономического развития, проводимой Правительством Республики.

Признавая, что эти цели и их воплощение для экономического режима страны, а также как и конституционные положения, остаются необходимыми факторами социальной жизни и экономической стабильности.

Подтверждая, что следует предложить инвесторам все необходимые гарантии для успеха их предприятий и определить новые условия для осуществления этого исключительного права.

а) предотвращать любое нарушение вышеупомянутых законов путем эффективного контроля за приобретением недвижимости, осуществляемым в соответствии с установленными целями, и наказывать за нарушения.

(b) обеспечивать бенефициарам возможность возврата их вложенных капиталов всякий раз, когда обстоятельства, не вменяемые им в вину, приведут к прекращению этого особого положения, предоставленного им основной хартией и настоящим Законом.

В соответствии с докладом государственного секретаря юстиции и мнением Совета государственных секретарей.

Предлагается

И законодательная палата приняла следующий закон :

## **ГЛАВА I. О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ИНОСТРАНЦЕВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ**

### **РАЗДЕЛ I.-УСЛОВИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ**

Статья 1.- Ни один иностранец не может приобрести недвижимость на Гаити, если он не проживает в одной из Коммун республики и если он не будет использовать её для своего жилья или своих сельскохозяйственных, коммерческих, промышленных или образовательных предприятий.

Статья 2.- Приобретение условного права собственности на недвижимость, расположенную в городской или сельской местности, для целей, указанных в статье 1, является действительным только при строгом соблюдении настоящего закона или специальных законов, регулирующих этот вопрос.

В любом случае заинтересованному покупателю будет оказана помощь адвоката.

Статья 3.- Наличием места жительства на Гаити признаётся постоянное и эффективное проживание в течение как минимум целого года на национальной территории. Это право не может распространяться более чем на одно жилище в одном муниципалитете и не позволяет владельцу [жилища] участвовать в какой бы то ни было форме аренды зданий.

Статья 4.- Для любого приобретения права собственности на недвижимость иностранцу необходимо будет получить разрешение Министра Юстиции.

Это право ограничено площадью в 1 единицу или 1 га 29 в городской местности и 5 единицами или их эквивалентом в ГА в сельской местности. В случае необходимости это право может быть распространено на дополнительную площадь, но только для муниципального учреждения, в котором должны проживать рабочие и служащие, и в размере, не превышающем одной единицы.

В любом случае для получения предусмотренного разрешения заявитель должен направить в Министерство юстиции запрос, содержащий указание района, в котором будет располагаться его хозяйство или предприятие, или его жильё, а также назначения предприятия, его цели и характера, предполагаемой или просто необходимой площади, пригодных для использования производственных инструментов и других деталей, которые могут быть сочтены полезными.

Ходатайство, на котором будет проставлен специальный подвижный штамп "правосудие для всех" на сумму десять (10) гурд, должно, кроме того, содержать всю информацию о личности заявителя, его моральном состоянии, его технических и финансовых возможностях. Ходатайство подписывается заявителем или его доверенным лицом по специальной доверенности, должным образом уполномоченным адвокатом, который ему помогает.

Статья 5.- Любая иностранная компания в соответствии со статьями 1, 2, 3, 4 настоящего закона должна до любого приобретения недвижимого имущества на Гаити подать в Министерство юстиции должным образом легализованную копию своего Учредительного акта, переведенную на французский язык за свой счет переводчиком, назначенным на официальную должность и присягнувшим председателю гражданского суда.

Статья 6.- Никакое приобретение как бесплатное, так и за плату, права собственности на недвижимость не может быть осуществлено компанией, зарегистрированной в

соответствии с иностранным законодательством, за исключением сельскохозяйственных, коммерческих или промышленных предприятий или учебных заведений, как указано в предыдущих статьях. Эта компания должна выбрать место деятельности в одном из муниципалитетов Республики.

Статья 7.- Акционерные общества, зарегистрированные в Гаити в соответствии с гаитянскими законами и имеющие зарегистрированный офис в стране, будут пользоваться без ограничений всеми правами, признаваемыми за гаитянами в отношении владения недвижимостью.

Статья 8.- Любая другая компания, зарегистрированная на Гаити в соответствии с гаитянскими законами, будет считаться иностранной компанией, если по крайней мере половина её уставного капитала не принадлежит гаитянам.

Если в ходе деятельности компании, отличной от акционерного общества, будет обнаружено, что половина уставного капитала зарегистрирована на имя гаитянина, то компания будет считаться иностранной.

В этом случае право собственности на приобретенную недвижимость должно быть сведено к пределам требований статьи 6.

Те, кто участвовал в этом мошенничестве, будут привлечены к ответственности и предстанут перед Исправительным Судом по обвинению Правительственного комиссара, как только ему станет известно об этом факте. На них будет наложено тюремное заключение на срок от одного года до трех лет и штраф в размере от десяти тысяч (10 000) до двадцати тысяч (20 000) гурд.

Статья 9.- Переход уставного капитала в руки одного партнёра, являющегося иностранным гражданином, делает компанию несуществующей, и приобретенная данной компанией недвижимость должна быть ликвидирована, как указано ниже, с учётом прав на имущество, признанных за рубежом.

То же самое относится к любой компании, которая в ходе своей деятельности будет признана порочной по своей сути или функционирующей за пределами своей цели для приобретения недвижимого имущества в пользу иностранного государства.

Статья 10.- В случае наложения ареста на недвижимость по иску иностранца или иностранной компании иностранец или иностранная компания могут приобрести недвижимость на законных основаниях в случае, предусмотренном статьей 649 Гражданского процессуального кодекса (2-й абзац), но только на условиях, предусмотренных настоящим Законом.

В отношении согласованных аукционов иностранец или иностранная компания не могут быть объявлены победителями торгов в отношении здания, предназначенного для погашения его обязательства, обеспеченного ипотекой.

Заявления о заказе, сделанные с нарушением закона в пользу иностранца или иностранной компании, являются недействительными по закону.

## **РАЗДЕЛ II. О ПЕРЕДАЧЕ ЭТОГО ПРАВА ПО НАСЛЕДСТВУ**

Статья 11.- В случае смерти иностранца, владеющего недвижимостью на Гаити, соответствующие права его наследников или легатариев или оставшихся в живых супругов на указанную собственность будут определены, если все они иностранцы, в соответствии с личным законом завещателя, в соответствии с положениями настоящего Закона. Компетентным судом будет суд по месту жительства завещателя на Гаити.

Если все наследники являются гаитянами, их доля будет определена компетентным гаитянским судом в соответствии с гаитянскими законами о наследовании.

Если есть гаитянские и иностранные наследники или правопреемники, раздел [наследственного имущества] при необходимости будет произведен компетентным гаитянским судом в соответствии с гаитянскими законами о долях и наследовании.

Если среди наследников или легатариев есть иностранец, который на момент открытия наследства не проживает на Гаити, имущество, доставшееся ему, будет продано, если только эти гаитянские наследники или легатарии не решат сохранить указанное имущество. В последнем случае они выплатят наследнику или правопреемнику сумму, которая будет оценена экспертами, выбранными сторонами или назначенными судом.

В тех случаях, когда иностранный наследник или легатарий проживает в Гаити, он не может получить в натуральной форме принадлежащее ему имущество, передав его одному из получателей, указанных в статье 1, посредством заявления, сделанного нотариусом в сроки, установленные настоящим Законом.

Статья 12.- В случае, если иностранцы будут призваны либо самостоятельно, либо совместно с гаитянами стать правопреемниками гаитянского владельца недвижимого имущества, раздел этого имущества будет происходить в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 3, 4, 5 предыдущей статьи.

### **РАЗДЕЛ III-ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ЭТОГО ПРАВА, ЛИКВИДАЦИЯ, ПРАВО НА ПРОЦЕНТЫ ОТ ВЫРУЧКИ ОТ ПРОДАЖИ**

Статья 13.- Право собственности на недвижимость прекращается после того, как иностранец в течение двух лет подряд перестает проживать в стране или прекращает деятельность сельскохозяйственных, промышленных, торговых или образовательных иностранных предприятий физических или юридических лиц.

В этом случае недвижимое имущество будет передано Управлению по вопросам вакантного имущества для продажи на публичных торгах.

Чистая выручка от продажи будет выплачена указанному иностранцу или его должным образом уполномоченному представителю.

Статья 14.- После роспуска любой иностранной компании, зарегистрированной на Гаити, ликвидаторам будет предоставлен двухлетний срок для продажи недвижимого имущества компании.

По истечении этого срока указанное имущество будет передано в управление по вопросам вакантного имущества для продажи в соответствии со статьей 15 Закона. Чистая

выручка от продажи будет выплачена ликвидаторам или их должным образом уполномоченному представителю.

Статья 15.- Любое имущество, переданное управлению по вопросам вакантного имущества для продажи в соответствии с положениями настоящего закона, будет выставлено на публичные торги нотариусом по запросу прокуратуры и в соответствии с правилами Гражданского кодекса в отношении торгов. Выручка от продажи будет депонирована в Национальном Банке Республики Гаити за вычетом всех сборов, которые будут облагаться налогом Председателя суда первой инстанции. Чистая выручка будет выплачена заинтересованной стороне, как указано в настоящем Законе.

Во всех случаях, когда настоящий закон предусматривает, что недвижимость будет передана для продажи управлению по вопросам вакантного имущества, прокуратура незамедлительно инициирует необходимую процедуру. Если в течение трех лет после продажи имущества ни один наследник не заявит о своих правах на реализованные ценности, эти ценности переходят в собственность государства.

#### **РАЗДЕЛ IV**

Статья 16.- Любой акт приобретения недвижимого имущества иностранцем или иностранной компанией должен содержать обоснование того, что приобретение произведено в соответствии со статьей 14 действующей Конституции.

С учётом этого акт должен содержать

- 1) Указание места жительства на Гаити.
- 2) Заявление, касающееся профессии или компетенций покупателя и цели приобретения.
- 3) Указание номера лицензии, если покупатель должен её предоставить.
- 4) Номер его вида на жительство.
- 5) Упоминание о должным образом датированном запросе, направленном государственному секретарю юстиции.
- 6) Справка иммиграционной службы, подтверждающая, что приобретающий иностранец имеет постоянное и действительное место жительства не менее одного года.

Заявленная в документе цель не препятствует тому, чтобы иностранец или иностранная компания впоследствии назначили одно из других назначений для здания, предусмотренных статьей 14 Конституции, путем уведомления Министерства юстиции о нотариальном акте, в котором упоминается это изменение

#### **РАЗДЕЛ V – ПРИОБРЕТЕНИЯ В НАРУШЕНИЕ КОНСТИТУЦИИ И В НАРУШЕНИЕ ЗАКОНА – САНКЦИИ**

Статья 17.- Любое приобретение недвижимости, совершенное в нарушение статьи 14 действующей Конституции, влечет за собой прямое изъятие собственности государством.

Генеральная налоговая администрация будет обращать указанное имущество в частную собственность государства.

Статья 18.- В случае упущения любого из упоминаний в статье 16 нотариус, который составил акт о приобретении, подлежит отстранению от должности на 6 месяцев и штрафу в размере от 200 00 до 2 000 000 гурдов, который должен быть вынесен Исправительным судом, а в случае повторного нарушения – отстранению от должности по решению суда или отстранению от должности пожизненным Президентом Республики по представлению государственного секретаря юстиции.

Кроме того, Регистрационный Директор или Заведующий Землёй должны отказать в регистрации и расшифровке любого нотариально заверенного или частного акта, который не соответствует этим требованиям. Они должны незамедлительно сообщить об этом факте Правительственному комиссару, который сообщит об этом государственному секретарю Юстиции, иначе его привлекут к ответственности как сообщника нотариуса и подвергнут такому же наказанию

Статья 19.- Любое приобретение недвижимости, совершенное мошенническим путем в пользу иностранца, проживающего или не проживающего в стране, или иностранной компании подставным лицом, является недействительным. Статус подставного лица может быть установлен всеми способами доказывания по уголовному делу всеми заинтересованными лицами и Правительственным комиссаром.

В этом случае апелляционный суд, рассматривающий дело, может руководствоваться всеми фактами, устанавливающими, что кредитор, несмотря на его хорошее материальное положение, всё же не был заинтересован в таком приобретении, беря во внимание характер операций или дел, которыми он обычно занимается.

Лицо, объявившее себя банкротом, будет приговорено к тюремному заключению на срок от одного года до 3 лет и штрафу в размере от пяти тысяч (5000,00) гурдов до десяти тысяч (10000,00) гурдов в пользу государства.

Решение подлежит исполнению в соответствии с его условиями, независимо от возможности обжалования.

Дело будет рассмотрено без вручения и без очереди.

Статья 20.- В случае нарушения положений, регулирующих предмет настоящего Закона, Правительственный комиссар потребует от нотариуса, составившего акт, и бенефициара указанного акта под угрозой приостановления или аннулирования деятельности первого и принудительного исполнения второго, дать показания Прокуратуре в течение 24 часов и одной минуты и отправить акты о приобретении, чтобы было представлено то, что будет ему принадлежать.

Статья 21.- Любая халатность со стороны сотрудников Прокуратуры в отношении обязанностей, налагаемых на них настоящим законом, влечет за собой отстранение от должности с лишением права на деятельность на срок от одного месяца до трех месяцев, а в случае повторного нарушения – увольнение.

## **ГЛАВА II – О ПОЛЬЗОВАНИИ И ВЛАДЕНИИ ЭТИМ ПРАВОМ**

## **РАЗДЕЛ I – О СФЕРЕ ДЕЙСТВИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ИНОСТРАНЦЕВ**

Статья 22.- Право собственности на недвижимость, предоставленное иностранцу и иностранным компаниям, не носит абсолютного характера. У него есть ограничения для всех :

1) Оно не распространяется на источники, реки или другие водные пути, шахты, карьеры, которые являются общественным достоянием государства.

2) Под собственностью на землю понимается собственность на верхнюю часть, максимальная высота которой будет установлена законом.

3) Оно налагает на владельца все, как правило, любые сборы и ограничения, которые могут быть установлены законами в отношении пользования и владения этим правом.

## **РАЗДЕЛ II. О ПРАВЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ, ОБ ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ**

Статья 23.- Использование недвижимого имущества должно осуществляться в общих интересах. Иностранный собственник пользуется недвижимостью по своему усмотрению и распоряжается ею как материально, так и юридически, в пределах, установленных законом.

Статья 24.- Предоставление этой прерогативы публичного права иностранному государству и иностранным компаниям не дает бенефициару данного права использовать его для ущемления прав других лиц, устанавливать конкуренцию и господство над наименее обеспеченными или подстраивать часть их деятельности для увеличения своего собственного богатства, использовать всю прибыль, которую он от этого получает исключительно ради своей выгоды.

Оно [это право] возлагает на любого иностранца или любую иностранную компанию, приобретающую здание, предназначенное для предприятия по трудоустройству, обязанность оборудовать в нем удобные, подходящие и современные помещения, обеспечить непрерывность и развитие своего предприятия, а также доступ его сотрудников и служащих к лучшим условиям деятельности.

Если речь идет о фермерском хозяйстве, то право собственности на Землю, будучи социальной функцией, налагает на иностранца, приобретающего земельный фонд, обязательство возделывать его, обрабатывать почву в соответствии с назначением и эффективными и интенсивными методами, защищать её от эрозии, способствовать развитию интенсификации и диверсификации сельскохозяйственного производства и предприятий, уделять особое внимание механизации сельского хозяйства, а также развитию животноводства и производных отраслей.

Статья 25.- Иностранец, который приобрел недвижимость, должен будет соответствовать целям ее приобретения. В противном случае по истечении двухлетнего срока ему будет предложено сделать это по просьбе гаитянского государства.

Если он не выполнит это требование, Главное управление по взносам вступит во владение зданием с целью его ликвидации, как предписано выше.



Статья 26.- Фактически, к зданию, приобретенному для сельскохозяйственных, коммерческих или промышленных целей, установленных в городских или сельских районах, прилагается обязательство вносить свой вклад в оплату расходов и требований, установленных Конституцией и действующими законами, в частности, в общих интересах вносить необходимый вклад, который должен быть установлен министерскими департаментами, компетентными в техническом обслуживании, создавать подъездные пути, ремонтировать их и поддерживать санитарное состояние зон или районов поселений, их хозяйств.

### **ГЛАВА III**

#### **РАЗДЕЛ I-ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Статья 27.- Ни один иностранец не может приобрести недвижимость по истечении 20-летнего срока давности. Он также не может приобрести по истечении 10-летнего или 15-летнего срока давности титул, признанный недействительным как противоречащий Конституции и настоящему Закону.

Статья 28.- Несовершеннолетний или запрещенный иностранец, проживающий на Гаити, будет пользоваться преимуществами законной ипотеки на имущество своего гаитянского или иностранного опекуна или попечителя, если в Гаити была установлена опека или попечительство.

Такая же льгота предоставляется проживающей на Гаити женщине иностранного владельца.

Статья 29.- Ежегодно, не позднее 15 сентября, иностранец или иностранная компания направляют в Министерство юстиции список своей недвижимости, находящейся на Гаити, включая текущие приобретения.

В выписку необходимо занести :

- 1) Дату акта приобретения.
- 2) Фамилию, имя, место жительства покупателя, номер его вида на жительство.
- 3) Имя нотариуса, который составил акт о приобретении.
- 4) Если это компания, номер патента, а также фамилию, имя, место жительства ответственного лица и местонахождение компании.
- 5) Расположение и вместимость или площадь зданий.

Сведения будут храниться в Министерстве юстиции в специальном реестре, в который будут заноситься вышеуказанные сведения.

Копия этого письма будет отправлена министру внутренних дел и национальной обороны.

Статья 30.- Любое общество или ассоциация, любая религиозная секта или религиозная миссия или реформатские культы, даже если им разрешено учреждаться на Гаити в качестве филиала со штаб-квартирой за рубежом, не могут приобретать недвижимое имущество в Гаити, если только их устав не был утвержден указом

пожизненного Президента Республики и на условиях, предусмотренных Конституцией и настоящим Законом.

В случае, если по соображениям безопасности разрешение было отозвано, приобретенные этой сектой или религиозной миссией здания будут переданы в ведение Генерального Директора по взносам, и выставлены на публичных аукционах, а чистая выручка от них за вычетом всех связанных с этим расходов будет депонирована в Национальном Банке Республики Гаити по распоряжению головного офиса за границей..

Статья 31.- Иностранным компаниям, занимающимся строительством зданий, предоставляется особый статус, который регулируется законом.

Статья 32.- С момента вступления в силу настоящего Закона предоставляется шестимесячный срок для отказа от приобретенного ранее имущества, которое противоречит положениям Конституции.

По истечении этого срока требования Конституции будут неукоснительно выполняться.

Статья 33.- Ко всем проштампованным и направленным в Министерство юстиции запросам, касающимся приобретения недвижимости иностранцами, за исключением религиозных миссий или сект или благотворительных обществ, должна прилагаться квитанция Главного управления по взносам, подтверждающая оплату в виде визы для уплаты налога пятьсот (500,00) гурд, если речь идет о здании, предназначенном для торговли или промышленных целей и двести (200,00) гурд для других зданий. Сумма будет перечислена в Национальный банк Республики Гаити на специальный счет под названием «Контроль за имущественными правами иностранцев», предназначенный для покрытия оперативных расходов инспекционных и контрольных органов Министерства Юстиции.

Статья 34.- Ограничения права собственности иностранца на недвижимость в отношении указанной площади не препятствуют подаче последним заявки на любой договор аренды, касающийся более крупных участков, предназначенных для сельскохозяйственных или промышленных хозяйств.

Разрешение пожизненного Президента Республики, необходимое для этой цели, определяет площадь полезной земли, а также ее распределение по равнинам и горам по представлению государственного секретаря юстиции и всех других министров, заинтересованных в контроле и надзоре за предполагаемым использованием.

Настоящий договор не предоставляет никаких прав и не передает права пользования и владения имуществом и не может быть продлен более чем на девять (9) лет по усмотрению договаривающихся сторон.

В этом случае ходатайство будет направлено в порядке, предусмотренном статьей 4 настоящего Закона.

## **РАЗДЕЛ II – ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТМЕНЕ**

Статья 35.- Настоящий закон отменяет все законы или положения законов, все декреты или положения декретов, все декреты-законы или положения декретов-законов,

противоречание ему, и будет исполняться по требованию всех государственных секретарей, каждый в той мере, в какой это его касается.

Передан Законодательной палате в Порт-о-Пренсе 16 июня 1975 года, в 172-ю годовщину Независимости

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ: МИШЕЛЬ К. ОГЮСТ

СЕКРЕТАРИ: ЛЮК СЕНАТУС, АНТУАН В. ЛИОТО