

Оригинальная статья / Original article  
<https://doi.org/10.31429/20785836-16-3-36-43>



## НАСЛЕДОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ЗАРУБЕЖНЫХ ГОСУДАРСТВ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЙ АНАЛИЗ

Елисева И.А.

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»  
(Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040)

**Ссылка для цитирования:** Елисева И.А. Наследование земельных участков по законодательству Российской Федерации и зарубежных государств: сравнительно-правовой анализ. *Юридический вестник Кубанского государственного университета*. 2024;16(3):36–43. <https://doi.org/10.31429/20785836-16-3-36-43>

### КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:

**Елисева Инга Александровна**, кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»

**Адрес:** Ставропольская ул., д. 149, г. Краснодар, Россия, 350040

**Тел.:** +7 (918) 320-44-16

**E-mail:** inucia@mail.ru

**Конфликт интересов.** Автор заявляет об отсутствии конфликта интересов.

**Финансирование.** Исследование не имело спонсорской поддержки (собственные ресурсы).

**Статья поступила в редакцию:** 19.08.2024

**Статья принята к печати:** 17.09.2024

**Дата публикации:** 15.10.2024

**Аннотация:** Целями настоящей статьи является исследование особенностей наследования земельных участков в Российской Федерации, а также проведение сравнительного анализа наследования земельных участков в отечественном законодательстве и законодательстве зарубежных стран. Это представляется важным для совершенствования российского законодательства, регулирующего указанные общественные отношения.

Для достижения указанных целей в качестве *задач* представляется необходимым изучить российскую научную доктрину о наследовании земельных участков, действующее российское законодательство, провести сравнительный анализ российского и зарубежного законодательства в данной области, выявить недостатки и позитивный опыт законодательного регулирования наследственных земельных отношений в Российской Федерации и зарубежных государствах.

Цель и задачи работы определили *методологию* настоящего исследования, в основу которой положен ряд методов, в частности: сравнительно-правовой, формально-логический, диалектический метод познания общественных явлений и процессов.

В *результате* проведенного исследования автором сформулирован ряд выводов, а также некоторые рекомендации относительно совершенствования российского законодательства в данной сфере. В частности, обоснованным представляется положение, установленное в законодательстве стран германской группы, согласно которому завещатель не имеет права произвольно завещать свое земельное имущество (земельный участок и недвижимость, находящуюся на нем). Имущество должно переходить к одному из наследников умершего, а остальные имеют право требования имущественной компенсации от наследника. Если это земельный участок сельскохозяйственного

назначения, то при выборе наследника необходимо использовать следующие критерии: наследник должен быть тесно связан с ведением хозяйства на нем, иметь соответствующую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве и возможность эффективно вести хозяйство. Привлекательным с этой точки зрения представляется и французский принцип «преференциальной оценки сельскохозяйственных угодий», согласно которому судом должен быть избран самый квалифицированный среди всех наследник. При этом выплата остальным сонаследникам материальной компенсации ложится на хозяйство финансовым бременем, но ее срок во французском законодательстве длительный (десять лет). Предлагаем внести в российское законодательство соответствующие изменения, увеличив срок выплаты соответствующей компенсации по крайней мере до трех лет.

Таким образом, рекомендуем внести в российское законодательство некоторые новеллы с учетом зарубежного опыта регулирования наследственных земельных отношений, что, как представляется, будет способствовать улучшению правового регулирования в данной сфере.

**Ключевые слова:** земельный участок, наследование земельных участков, наследодатель, наследник, правопреемство, право собственности на земельный участок, раздел земельного участка, крестьянское (фермерское) хозяйство.

## **INHERITANCE OF LAND PLOTS ACCORDING TO THE LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION AND FOREIGN COUNTRIES: COMPARATIVE LEGAL ANALYSIS**

**Inga A. Eliseeva**

FGBOU VO "Kuban State University"  
(Stavropol str., 149, Krasnodar, Russia, 350040)

**Link for citation:** Eliseeva I.A. Inheritance of land plots according to the legislation of the Russian Federation and foreign countries: Comparative Legal Analysis. *Legal Bulletin of the Kuban State University*. 2024;16(3):36–43. <https://doi.org/10.31429/20785836-16-3-36-43>

### **CONTACT INFORMATION:**

**Inga A. Eliseeva**, Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Department of Civil Law of the FGBOU VO "Kuban State University"

**Address:** Gavrilova str., 62, sq. 20, Krasnodar, Russia, 350020

**Tel.:** +7 (918) 320-44-16

**E-mail:** inucia@mail.ru

**Conflict of interest.** The author declares that there is no conflict of interest.

**Financing.** The study had no sponsorship (own resources).

**The article was submitted to the editorial office:** 19.08.2024

**The article has been accepted for publication:** 17.09.2024

**Date of publication:** 15.10.2024

**Annotation:** The *purpose* of this article is to study the features of inheritance of land plots in the Russian Federation, as well as to conduct a comparative analysis of inheritance of land plots in domestic legislation and legislation of foreign countries. This is important for improving Russian legislation regulating these public relations.

In order to achieve these goals, it seems necessary to study the Russian scientific doctrine on inheritance of land plots, the current Russian legislation, conduct a comparative analysis of Russian and foreign legislation in this area, identify shortcomings and positive experience in the legislative regulation of hereditary land relations in the Russian Federation and foreign countries.

The *purpose* and *objectives* of the work determined the methodology of this study, which is based on a number of methods, in particular: comparative legal, formal logical, dialectical method of cognition of social phenomena and processes.

As a *result* of the conducted research, the author has formulated a number of conclusions, as well as some recommendations regarding the improvement of Russian legislation in this area. In particular, the provision established in the legislation of the countries of the German group, according to which the testator does not have the right to arbitrarily bequeath his land property (land and real estate located on it), seems justified. The property must pass to one of the heirs of the deceased, and the rest have the right to claim property compensation from the heir. If this is an agricultural land plot, then the following criteria must be used when choosing an heir: the heir must be closely associated with farming on it, have appropriate qualifications, work experience in agriculture and the ability to effectively farm. From this point of view, the French principle of «preferential valuation of agricultural land» is also attractive, according to which the court must elect the most qualified heir among all. At the same time, the payment of financial compensation to the remaining co-heirs places a financial burden on the farm, but its term in French law is long (ten years). We propose to amend the Russian legislation accordingly, increasing the period of payment of appropriate compensation to at least three years.

Thus, we recommend introducing some novelties into Russian legislation, taking into account foreign experience in regulating hereditary land relations, which, it seems, will contribute to improving legal regulation in this area.

**Keywords:** land plot, inheritance of land plots, testator, heir, succession, ownership of a land plot, division of a land plot, peasant (farm) economy.

### **Введение**

Вопросы наследственного правопреемства достаточно анализировались в отечественной цивилистической доктрине. Что касается земельных участков, то, с одной стороны, они наследуются по общим правилам универсального правопреемства. Однако имеется немало особенностей их наследования с учетом особого статуса земельных участков как природного компонента, ресурса, основы хозяйственной деятельности и одновременно недвижимого имущества, часть положений требует уточнений, имеются дискуссионные вопросы [4, с. 95]. Отношения по наследованию земельных участков регулируется Гражданским кодексом РФ, Основами законодательства РФ о нотариате<sup>1</sup> и Земельным кодексом РФ (далее – ЗК РФ<sup>2</sup>).

### **Методы исследования**

Поставленные в настоящей статье задачи предполагают использование следующих методов научного познания: сравнительно-правового, формально-логического, диалектического.

### **Результаты исследования**

В результате проведенного исследования формулируются предложения о внесении в российское законодательство следующих полезных новелл с учетом рекомендаций российских авторов и зарубежного правового опыта:

1. Предлагаем внести в российское законодательство норму, аналогичную существующей в законодательстве стран германской группы, согласно которому завещатель не имеет права произвольно завещать свое земельное имущество (земельный участок и недвижимость, находящуюся на нем). Имущество должно переходить к одному из наследников умершего, а остальные имеют право требования имущественной компенсации от наследника.

2. Рекомендуем также включить в отечественное законодательство следующую новеллу: при наследовании земельных участков сельскохозяйственного назначения, в частности, предназначенных для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, при выборе наследника необходимо установить следующие критерии: наследник должен быть тесно связан с ведением хозяйства на нем, иметь соответствующую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве и возможность эффективно вести хозяйство, что реализуется во французском законодательстве.

3. Предлагаем внести в российское законодательство соответствующие изменения, увеличив срок выплаты наследником крестьянского (фермерского) хозяйства компенсации другим сонаследникам с одного года по крайней мере до трех лет в целях избавления хозяйства от финансового бремени, дробления материальной базы хозяйства.

<sup>1</sup> Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 18.03.2020) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

### **Научная дискуссия**

Наследование земельных участков и имущественных прав на них на практике вызывает особый интерес как у практикующих юристов, так и у цивилистов.

Так, по мнению Т.К. Крайновой, земля и другие природные ресурсы должны быть выделены в «особую» категорию объектов наследования исходя из их оборотоспособности. В п. 3 ст. 129 ГК РФ содержится специальная норма об оборотоспособности земли и других природных ресурсов. Так как это норма отсылочного характера, то все вопросы, связанные с объемом оборотоспособности земли и иных природных ресурсов, решаются ЗК РФ, другими нормативными актами о природных ресурсах [5, с. 11].

Представляется, что нотариус, который руководит процедурой наследования при принятии наследства наследниками, при наследовании земельных участков и имущественных прав на них должен учитывать оборотоспособность наследуемого земельного участка, исходя из его целевого назначения и вида разрешенного использования.

Ст. 1181 ГК РФ устанавливает следующие особенности наследования земельных участков: принадлежащий наследодателю на праве собственности земельный участок или право пожизненного наследуемого владения земельным участком входит в состав наследства и наследуется на общих основаниях, предусмотренных ГК РФ. При наследовании земельного участка и права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству переходят также находящиеся в границах земельного участка поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, находящиеся на нем растения, если иное не установлено законом. Итак, по своей природе земельный участок является сложным объектом наследования (в силу своей объективной характеристики), поэтому он в соответствии с абз. 2 ст. 1181 ГК РФ наследуется со всеми его составляющими: древесно-кустарниковой растительностью, почвенным слоем, общераспространенными полезными ископаемыми (песком, глиной и т. п.), водными объектами. Таким образом, как отмечает А.Л. Корнеев, речь может идти и о земельном участке, и об имущественном комплексе, включающем земельный участок [4, с. 95], если из закона не вытекает иное.

Необходимо уточнить, что в настоящее время согласно п. 9.1 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ, вступившей в силу с 01 сентября 2022 г., если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование или в пожизненное наследуемое владение, то такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может предоставляться на праве частной собственности<sup>1</sup>. Значит, если наследство открылось после 01 сентября 2022 г., то наследодатель уже считался собственником земельного участка, и таким же собственником земельного участка, а не владельцем, должен быть признан его наследник. Таким образом, земельные участки, ранее находившиеся в пожизненном наследуемом владении, должны быть переданы наследникам на праве собственности.

В юридической литературе отмечается, что в России процедура вступления в наследство на земельные участки и последующая их регистрация вызывает споры, сложности на практике и неоднозначные выводы, что мешает наследникам реализовать свое право на наследство и оформить в собственность земельные участки. Среди практических проблем выделяются следующие: неточности, оговорки и ошибки в правоустанавливающих документах; ошибки в кадастровых паспортах на земельные участки; трудности при согласовании границ земельных участков со смежными землепользователями; некомпетентность кадастровых инженеров при составлении межевых планов и другие [6, с. 44]. Так, Е.В. Морева приходит к выводу, что наследник уже в момент вступления в наследство на земельный участок имеет весь спектр прав на него, но по причине возникающих сложностей не может реализовать свои законные права [6, с. 44]. Недопустимыми представляются случаи, когда, унаследовав земельный участок, наследник не может оформить право собственности на жилой дом, расположенный на этом участке из-за ошибок и некомпетентности представителей государственных органов, предлагающих ему выкупить жилой дом [6, с. 44], ведь в земельном законодательстве содержится принцип единства судьбы земельных участков и объектов, прочно связанных с ним. Наследство, которые фактически принято наследниками, предполагает не

<sup>1</sup> О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

документальное подтверждение собственности на наследуемое имущество, в том числе на земельные участки, а фактическую заботу о сохранности наследуемого недвижимого имущества. Следовательно, нормы земельного законодательства, регулирующие наследование земельных участков, нуждаются в совершенствовании.

О.В. Касьянова обращает внимание на следующие проблемы при реализации данных норм:

Возникают ситуации, когда наследодатель, начав оформление документов по предоставлению земельного участка в собственность, умер, не получив свидетельство о праве собственности. Согласимся с позицией автора о том, что вопрос о приобретении наследником права собственности на земельный участок должен решаться по аналогии с практикой о приватизации жилья, в соответствии с которой наследники имеют право завершить приватизацию, начатую наследодателем, если нет законных оснований для отказа в предоставлении земельного участка в собственность [3, с. 23–24].

Но, если земельный участок был предоставлен наследодателю в постоянное (бессрочное) пользование, его передача по наследству ранее представлялась невозможной, пусть даже там имелись задания, сооружения, ранее принадлежащие наследодателю на праве собственности, ведь право постоянного (бессрочного) пользования по наследству не передается. В подобном случае наследники имели право переоформить земельный участок в собственность по правилам, установленным земельным законодательством.

Так, гражданин, которому перешло в порядке наследования или по иным основаниям право собственности на расположенное на этом земельном участке здание (строение) или сооружение, вправе зарегистрировать также право собственности на этот земельный участок [1, с. 71]. Такое право предусмотрено п. 4 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ. Учитывая изменения, внесенные в п. 9.1 ст. 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ, вступившей в силу с 01 сентября 2022 г., если земельный участок предоставлен гражданину до введения в действие ЗК РФ в постоянное (бессрочное) пользование, такой земельный участок считается предоставленным гражданину на праве собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом земельный участок не может предоставляться на праве частной собственности [3, с. 25]. Значит, если наследство открылось после 01 сентября 2022 г., то по аналогии с обладателями права пожизненного наследуемого владения наследодатель должен считаться собственником земельного участка, а не пользователем, и таким же собственником земельного участка, должен быть признан его наследник. Таким образом, и земельные участки, ранее находившиеся в постоянном (бессрочном) пользовании наследодателя, с 01 сентября 2022 г. должны передаваться наследникам на праве собственности.

Представляется обоснованной позиция, согласно которой завещания, касающиеся земельных участков и расположенных на них строений, должны признаваться ничтожными, если их содержание противоречит требованиям земельного законодательства, а именно: не соответствует принципу единства судьбы земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости, и применять в подобных случаях положения о наследовании по закону [2, с. 49–52]. О.В. Касьянова также отмечает, что земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости должны наследоваться как единое целое. Если наследников два и более, то должна быть установлена общая долевая собственность на все наследственное имущество [3, с. 25].

При регулировании отношений по наследованию земельных участков необходимо принять во внимание Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29 мая 2012 г. «О судебной практике по делам о наследовании», где выражен несколько противоположный подход к разрешению подобных ситуаций (п. 79): земельные участки и расположенные на них здания, строения, сооружения выступают в качестве самостоятельных объектов гражданского оборота (ст. 130 ГК РФ), поэтому завещатель вправе сделать в отношении их отдельные распоряжения, в том числе распорядиться только принадлежащим ему строением или только земельным участком (правом пожизненного наследуемого владения земельным участком). Однако при этом, по смыслу подп. 5 п. 1 ст. 1, а также ЗК РФ, не могут быть завещаны отдельно часть земельного участка, занятая зданием, строением, сооружением и необходимая для их использования, и само здание, строение, сооружение. Наличие в завещании таких распоряжений влечет в этой части недействительность завещания.

В случае возникновения спора между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка суд может признать право собственника

недвижимости на приобретение в собственность земельного участка, на котором находится эта недвижимость, или право собственника земельного участка на приобретение оставшейся на нем недвижимости либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок.

В особом порядке осуществляется наследование имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 1179 ГК РФ). Основная цель установления этих правил – сохранить целостность крестьянского хозяйства и не допустить его раздробления. Так, преимущественное право наследования означает, что если среди других наследников имеется наследник, являющийся членом этого же хозяйства, то именно он унаследует земельную долю наследодателя в составе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства в натуре. Если наследник умершего члена крестьянского (фермерского) хозяйства сам членом этого хозяйства не является, он может быть принят в него либо имеет право на получение компенсации, соразмерной наследуемой им доле в общей совместной собственности членов хозяйства.

При этом отметим, что сам порядок раздела имущества и выплаты компенсации устанавливается по взаимной договоренности всех членов крестьянского хозяйства, а при ее отсутствии – через подачу искового заявления в судебном порядке. Срок выплаты компенсации не должен превышать одного года со дня открытия наследства. Представляется, что этот годичный срок слишком короткий для выплаты компенсации, ведь ее выплата может серьезно подорвать материальную базу хозяйства, и предлагаем внести в ст. 1179 ГК РФ изменения, увеличив его до трех лет.

Представляется интересным сравнительный анализ особенностей наследования земельных участков в зарубежных странах в целях внесения предложений для совершенствования отечественного законодательства. В частности, В.И. Назаренко, исследуя указанный вопрос, выделяет три группы стран. К первой группе будут относиться страны с германским гражданским правом, ориентированные на Германский гражданский кодекс и на немецкую юридическую практику, а именно: Германия, Австрия, Швейцария, а также близкие к ним скандинавские страны в лице Норвегии, Дании, Швеции и Финляндии.

Вторая группа стран основана на гражданском праве, которое нашло свое выражение в Гражданском кодексе Наполеона. В эту группу стран входит, прежде всего, сама Франция, а также Бельгия, Люксембург, Нидерланды, Италия, Испания и Португалия [7].

В третью группу стран включаются прежде всего государства англосаксонской правовой культуры. «Англосаксонская правовая теория и практика прежде всего базируется на обычном праве, отдельных законах, на праве прецедента, она исходит из конкретных фактов, не стараясь облечь их в законченную форму кодексов. В то же время эта юридическая система ориентирована в большей мере на свободу отдельного индивидуума, его неотъемлемого права и значительно меньшим вмешательством государства в область гражданско-правовых, в частности семейно-правовых, отношений, в том числе и в сфере наследования. К этой группе стран можно отнести прежде всего саму Великобританию, США, Ирландию, Канаду, Австралию, Новую Зеландию».

Отметим, что страны германской группы придерживаются своего принципа в наследовании прав обязанностей наследодателя. Так, в наследственном земельном праве рассматриваемой категории стран закреплен принцип, согласно которому завещатель не имеет права произвольно завещать свое земельное имущество (земельный участок и недвижимость, находящуюся на нем). Имущество, как правило, должно переходить к одному из наследников умершего, а остальные имеют право требования имущественной компенсации от наследника.

Данный принцип можно проследить в законодательстве северных протестантских земель ФРГ, где после того, как будет установлен факт смерти наследодателя, принадлежащий ему земельный участок, недвижимость и сельскохозяйственный инвентарь переходят лишь к одному из наследников (обычно это либо старший ребенок в семье, либо тот наследник, который больше всего связан с ведением хозяйства). Если возникают споры в отношении того, кто же является наследником, то необходимо обратиться в суд и разрешить сложившуюся ситуацию законным способом. По закону требуется, чтобы этот человек имел бы соответствующую квалификацию, опыт работы и возможность эффективно вести хозяйство.

На юге Гражданский кодекс Германии разрешает раздел земельного участка как между всеми наследниками, так и позволяет унаследовать земельный участок одному из наследников с выплатой материальной компенсации остальным. Таким образом, в рамках одного Кодекса существуют два подхода, которые регулируются законами земель.

Продолжая рассматривать наследование земельных участков хозяйственного типа, отметим, что, в отличие от Германии, в Норвегии существует специальный акт о наследовании (Arveloven), который преследует две цели: сохранить сельское хозяйство во всех районах страны, особенно в малообеспеченных, а также поддержать местных фермеров, препятствуя дроблению наследуемого земельного участка. Для проведения политики «сохранения сельскохозяйственных земель» в стране существует правило, которое утверждает, что земля и хозяйство переходят к старшему из детей – сыну или дочери. В данном случае закон является обязательным и не предоставляет какой-либо альтернативы наследодателю. Однако в соответствии с этим же законом иные наследники имеют право выкупить у старшего наследника ферму, если тот согласен. Но и получение наследства или покупка фермы накладывают на нового владельца серьезные обязательства: он должен прожить минимум пять лет на этой ферме и вести там сельскохозяйственное производство.

Относительно наследования земельных участков в странах с господством римского права (вторая группа), заметим, что главенствующим законом является Гражданский кодекс Наполеона (*du Code civil*). По кодексу Наполеона собственность на имущество можно приобрести путем наследования, дарения, завещания или в силу обязательств (*des différentes manières dont on acquiert la propriété, article 711*)<sup>1</sup>. Наследование, как и во всех остальных странах романо-германской правовой семьи, может быть как на основании завещания, так и по закону. Наследство передается по закону, когда умерший не распоряжается своим имуществом путем освобождения (завещания) (*Les successions sont dévolues selon la loi lorsque le défunt n'a pas disposé de ses biens par des libéralités, article 721*). Наследник, принимая земельный участок по наследству, отвечает за управление этим участком и имуществом, расположенным на нем. Здесь учитываются административные функции, требования кредиторов, которые выплачиваются наследником после смерти наследодателя, а также иные действия, связанные с принятым земельным участком и имуществом или влияющие на его стоимость (*article 800*).

Согласно законодательству, во Франции на практике применяется принцип равенства прав участников наследственных правоотношений. Данное положение повлекло за собой серьезные последствия в виде целенаправленного и последовательного дробления земельных участков при передаче их по наследству. Особенно ярко это выразилось при дроблении земельных наделов у фермеров.

Для решения сложившейся правовой ситуации во Франции был принят принцип «преференциального наследника» (*L'attribution préférentielle*), применявшейся в том случае, если участок и вся ферма подлежали разделу между несколькими наследниками. Суть принципа заключалась в том, что судом избирался самый квалифицированный среди всех наследник как кандидат во владельцы передаваемого земельного участка и фермы в целом. После принятия судом решения в отношении кандидата наследник должен был выплатить остальным сонаследникам определенную материальную компенсацию в течение десяти лет со дня вступления в наследство.

Преференциальное наследование участка имеет место быть тогда, когда от раздела земельного участка и, соответственно, находящейся на нем недвижимости имущество или фермерское хозяйство пострадает.

Исследуя особенности третьей группы стран, где господствует англосаксонское право, В.И. Назаренко отмечает, что вопрос о наследовании земельных участков стоит принципиально по-иному. В соответствии с принципами этого права завещатель не связан никаким обязательством по передаче своей земли и может ее оставить кому угодно, чаще всего лишь одному из наследников. Этот принцип имеет как свои положительные, так и отрицательные последствия. Положительными последствиями этого принципа является сохранение целостности землевладения, а отрицательными – произвольность завещателя и неопределенность прав других сонаследников [7].

Итак, рассмотрев особенности наследования земельных участков всех трех групп стран, можно сделать вывод, что некоторые нормы зарубежного законодательства являются полезными для имплементации в российское законодательство. Так, обоснованным представляется положение, установленное в законодательстве стран германской группы, согласно которому завещатель не имеет права произвольно завещать свое земельное имущество (земельный участок и недвижимость, находящуюся на нем). Имущество должно переходить к одному из наследников умершего, а

<sup>1</sup> Code civil (version consolidée au 14 février 2020) [сайт]. Le service public de la diffusion broit «Legifrance»; 2024 [обновлено 19 августа 2024; процитировано 19 августа 2024]. Доступно: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721>.

остальные имеют право требования имущественной компенсации от наследника. Если это земельный участок сельскохозяйственного назначения, то наследник должен быть тесно связан с ведением хозяйства на нем, иметь соответствующую квалификацию, опыт работы в сельском хозяйстве, и возможность эффективно вести хозяйство. Привлекательным с этой точки зрения представляется и французский принцип «преференциальной оценки сельскохозяйственных угодий», согласно которому судом должен быть избран самый квалифицированный среди всех наследник. Конечно, выплата остальным сонаследникам материальной компенсации ложится на хозяйство финансовым бременем, но ее срок во французском законодательстве длительный (десять лет). В российском законодательстве также предусмотрена материальная компенсация другим наследникам ввиду невозможности раздела земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения крестьянского (фермерского) хозяйства, но срок ее выплаты составляет всего один год со дня открытия наследства. Думается, что срок ее выплаты должен быть увеличен по крайней мере до трех лет, хотя здесь тоже можно спорить и продолжать обсуждения относительно установления оптимального срока выплаты компенсации в целях предотвращения нанесения ущерба материальной базе хозяйства.

#### Список использованной литературы:

1. Верховлетов М.А. Проблемы наследования земельных участков. *Мариjsкий юридический вестник*. 2017;(1):71–74.
2. Волкова Н.А. К вопросу о правовом регулировании наследственно-земельных отношений. *Законодательство и экономика*. 2006;(2):49–52.
3. Касьянова О.В. Правовые проблемы наследования земельных участков. *Глаголь правосудия*. 2013;2(6):23–24.
4. Корнеев А.Л. Некоторые вопросы правопреемства в отношении земельных участков. *Вестник Московского университета. Серия 11 «Право»*. 2016;(6):94–108.
5. Крайнова Т.К. Наследование ограниченно оборотоспособных объектов. *Нотариальный вестник*. 2007;(8):8–13.
6. Морева Е.В. К вопросу о наследовании земельных участков. *Международный научный журнал «Символ науки»*. 2016;(7):160–165.
7. Назаренко В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка [сайт]. Государственный университет по землеустройству; 2024 [обновлено 23 января 2003; процитировано 19 августа 2024]. Доступно: <https://www.valnet.ru/m7-114.phtml>.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Елисева Инга Александровна**  
кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный университет»  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6092-4489>

#### References:

1. Verkholetov M.A. [Problems of inheritance of land plots]. *Marijskij juridicheskiy vestnik = Mari Legal Bulletin*. 2017;(1):71–74. (In Russ).
2. Volkova N.A. [On the issue of legal regulation of inheritance and land relations]. *Zakonodatel'stvo i ekonomika = Legislation and Economics*. 2006;(2):49–52. (In Russ).
3. Kasyanova O.V. [Legal problems of inheritance of land plots]. *Glagol' pravosudiya = Verb of justice*. 2013;2(6):23–24. (In Russ).
4. Korneev A.L. [Some issues of succession in relation to land plots]. *Vestnik Moskovskogo universiteta. Seriya 11 «Pravo»*. = *Bulletin of the Moscow University. Episode 11 «Law»*. 2016;(6):94–108. (In Russ).
5. Krainova T.K. [Inheritance of limited marketable objects]. *Notarial'nyy vestnik = Notary Bulletin*; 2007;(8):8–13. (In Russ).
6. Moreva E.V. [On the issue of inheritance of land plots]. *Mezhdunarodnyy nauchnyy zhurnal «Simvol nauki» = International scientific journal «Symbol of Science»*. 2016;(4):160–165. (In Russ).
7. Nazarenko V.I. Foreign experience of the functioning of the land market [website]. State University of Land Management; 2024 [updated January 23, 2003; cited September 02, 2024]. Available: <https://www.valnet.ru/m7-114.phtml>.

#### INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Inga A. Eliseeva**  
Cand. of Sci. (Law), Associate Professor of the Civil Law of the FGBOU VO "Kuban State University"

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6092-4489>