
КОЛЛИЗИОННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НАСЛЕДОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩЕЙСЯ ЗА РУБЕЖОМ: ПРОБЛЕМЫ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАКОНА МЕСТА НАХОЖДЕНИЯ ВЕЩИ (LEX REI SITAE)¹

Морозова Анастасия Александровна,

Студентка 4 курса юридического факультета Ростовского государственного
экономического университета (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия
e-mail: steshikmorozova@gmail.com

Аннотация

В статье анализируются проблемы коллизионного регулирования наследования иностранной недвижимости. Автор исследует доминирующую роль принципа *lex rei sitae* и его взаимодействие с другими коллизионными привязками, в частности, с законом последнего места жительства наследодателя. На основе анализа международных конвенций, национального законодательства и доктрины выявляются практические сложности, возникающие при наследовании имущества, расположенного в разных юрисдикциях. Особое внимание уделяется критике универсального применения *lex rei sitae* и поиску путей преодоления коллизионных проблем.

Ключевые слова: международное частное право, коллизионное регулирование, наследование, недвижимость, *lex rei sitae*, закон последнего места жительства, наследственный статут, Гаагская конвенция.

CONFLICT OF LAWS REGULATION OF INHERITANCE OF REAL ESTATE LOCATED ABROAD: PROBLEMS OF APPLYING THE LAW OF THE PLACE OF THE THING (LEX REI SITAE)

Morozova Anastasia Aleksandrovna,

4th year student of the Faculty of Law, Rostov State University of Economics (RINH),
Rostov-on-Don, Russia
e-mail: steshikmorozova@gmail.com

ABSTRACT

This article analyzes the conflict-of-laws regulation of the inheritance of foreign real estate. The author examines the dominant role of the *lex rei sitae* principle and its interaction with other conflict-of-laws considerations, particularly the law of the testator's last place of residence. Based on an analysis of international conventions, national legislation, and doctrine, the practical difficulties arising in the inheritance of property located in different jurisdictions are identified.

¹ Научный руководитель: Татьяна Александровна Скворцова, д.ю.н., профессор, кафедры гражданского права Ростовского государственного экономического университета (РИНХ), Ростов-на-Дону, Россия
Scientific Advisor: Tatiana Aleksandrovna Skvortsova, Doctor of Law, Professor, Department of Civil Law Rostov State University of Economics (RINH), Rostov-on-Don, Russia

Particular attention is given to the critique of the universal application of *lex rei sitae* and to the search for ways to overcome conflict-of-laws issues.

Keywords: international private law, conflict of laws, inheritance, real estate, *lex rei sitae*, law of the last place of residence, inheritance statute, Hague Convention.

Глобализация экономических и социальных процессов закономерно приводит к увеличению числа трансграничных наследственных дел. В ситуации, когда наследодатель, его имущество и потенциальные наследники находятся под юрисдикцией разных государств, ключевой задачей становится определение применимого права. Наследование недвижимости, в силу её особого правового режима, традиционно подчиняется принципу *lex rei sitae* – закону места её нахождения. Однако догматическое следование этому принципу порождает на практике множество проблем, ведущих к «расщеплению» наследственной массы и усложнению процедуры оформления прав. Актуальность темы обусловлена растущим числом российских граждан, приобретающих недвижимость за рубежом, и необходимостью обеспечения надлежащей защиты их наследственных прав.

Принцип *lex rei sitae* является одной из старейших и наиболее устоявшихся коллизионных привязок в международном частном праве. Его применение к недвижимому имуществу практически универсально.

Данный подход закреплён и в российском законодательстве. Согласно пункту 1 статьи 1224 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), «отношения по наследованию недвижимого имущества определяются по праву страны, где находится это имущество» [1]. Аналогичные нормы содержатся в праве большинства стран мира (например, § 3-201 Единого кодекса о наследовании США, ст. 28 Закона Японии «О применении законов в целом»).

Обоснование господства *lex rei sitae* заключается в следующем:

1. Государство заинтересовано в контроле над недвижимостью, расположенной на его территории, включая контроль за сделками и переходом прав на неё;
2. Применение права места нахождения вещи обеспечивает единство правового режима для всех объектов недвижимости в одной стране и упрощает деятельность органов, осуществляющих государственную регистрацию прав;
3. Привязка к *lex rei sitae* создаёт высокий уровень определённости для наследников и иных заинтересованных лиц.

Несмотря на кажущуюся простоту и логичность, автоматическое применение закона места нахождения вещи к наследованию недвижимости порождает ряд системных проблем.

Наиболее острая проблема возникает, когда наследственное имущество, в том числе недвижимость, расположено в нескольких странах. В этом случае к наследованию применяется не одно право, а несколько правопорядков. Например, если российский гражданин, проживавший в России, имел квартиру в Москве и виллу в Испании, то наследование московской квартиры будет регулироваться российским правом (ст. 1224 ГК РФ), а наследование испанской виллы – испанским правом, которое может кардинально отличаться по вопросам обязательной доли, круга наследников и порядка принятия наследства. Это приводит к необходимости ведения нескольких наследственных дел, увеличению расходов и возникновению риска противоречивых решений.

Доктрина международного частного права исходит из идеи единства наследственной массы, которая должна подчиняться единому правопорядку – закону последнего места жительства наследодателя (*lex ultimi domicilii*). Применение *lex rei sitae* для недвижимости разрушает этот принцип. Как указывал В.П. Звеков, «расщепление коллизионного

регулируемого... не соответствует природе наследственных отношений как единого комплекса, возникающего в связи со смертью наследодателя» [5]. Это создаёт искусственные барьеры и не отражает внутреннюю связь наследственных отношений.

Коллизионная норма отсылает к праву страны места нахождения «недвижимого имущества». Однако отнесение имущества к движимому или недвижимому может по-разному трактоваться в разных правовых системах. Например, права на недропользование или суда и космические объекты могут квалифицироваться как недвижимость в одной стране и как движимость – в другой. Возникает «скрытая коллизия», требующая предварительного решения вопроса о квалификации, который также решается по-разному (например, по праву страны суда или по *lex rei sitae*). [4].

Во многих странах (например, во Франции, Германии) институт обязательной доли (законной доли) в наследстве является императивным и распространяется на всё наследственное имущество, где бы оно ни находилось. Если наследодатель, имеющий место жительства в такой стране, завещает свою недвижимость, находящуюся в России, без учёта обязательной доли, может возникнуть конфликт между российским нотариусом, применяющим *lex rei sitae* (по которому обязательная доля может быть иной или отсутствовать), и иностранным судом, применяющим *lex ultimi domicilii*.

Осознание недостатков системы *lex rei sitae* стимулировало попытки международно-правовой унификации коллизионного регулирования наследования.

Прогрессивным подходом отличается Конвенция 1973 года, которая устанавливает в качестве основной привязки закон последнего обычного места жительства наследодателя. При этом Конвенция допускает оговорку о публичном порядке и специальные правила для имущества, правовой режим которого тесно связан с другим государством. К сожалению, эта Конвенция также не получила широкой ратификации, в том числе и Россией не подписывалась [7].

Наиболее значимым современным актом является Регламент ЕС № 650/2012 о юрисдикции, применимом праве, признании и исполнении решений и принятии нотариальных актов в вопросах наследования. Он ввёл единую коллизионную привязку для всей наследственной массы – закон последнего обычного места жительства наследодателя (ст. 21). При этом Регламент предоставляет наследодателю право выбрать для наследования всего своего имущества право государства своей гражданской принадлежности (ст. 22) [8]. Это кардинально меняет подход, устраняя проблему «расщепления». Однако его действие ограничено территорией ЕС (за исключением Дании, Ирландии и Великобритании, которая на момент его принятия была членом ЕС).

Сложности коллизионного регулирования наследования недвижимого имущества, находящегося за пределами Российской Федерации, находят непосредственное отражение в судебной практике. Рассмотрение конкретных судебных актов позволяет выявить устойчивые тенденции в применении принципа *lex rei sitae*.

В контексте наследования имущественных комплексов, расположенных на территории иностранных государств, представляет интерес правовая позиция, сформулированная в Постановлении Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2019 года по делу № 274-П19 [3]. Разрешая спор о признании права собственности в порядке наследования, судебная инстанция указала на безусловный приоритет применения права страны нахождения недвижимого имущества. При этом особо подчеркивалось, что данная коллизионная привязка действует независимо от гражданской принадлежности наследодателя. В рассматриваемом случае, несмотря на российское гражданство наследодателя, к наследованию объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Кипр, подлежали применению нормы кипрского законодательства. Такой подход демонстрирует последовательное соблюдение

судом классической доктрины международного частного права, даже в ситуациях, когда это приводит к применению иностранного правопорядка.

Выявленная судебная практика свидетельствует о строгом соблюдении российскими судами общей коллизионной нормы, закрепленной в пункте 1 статьи 1224 ГК РФ. Однако такой подход порождает системную проблему, когда формально верная коллизионная отсылка сталкивается с процедурными барьерами. Необходимость доказывания содержания иностранного права, различия в квалификации юридических понятий и расхождения в материально-правовых нормах о круге наследников и размере их долей существенно осложняют для наследников реализацию своих прав. Фактически, наследование каждого объекта недвижимости, находящегося в другой стране, превращается в самостоятельный правовой процесс, подчиненный собственному правопорядку, что полностью подтверждает тезис о «расщеплении» наследственного статута.

Помимо коллизионных сложностей, наследование иностранной недвижимости порождает процессуальные проблемы, связанные с определением надлежащей юрисдикции. Российские суды, руководствуясь статьей 402 Гражданского процессуального кодекса РФ [2], принимают дела к производству, если на территории Российской Федерации находится имущество ответчика. Однако при наследовании недвижимости за рубежом возникает правовая неопределенность: может ли российский суд рассматривать спор о правах на имущество, находящееся под юрисдикцией иностранного государства?

Сложившаяся практика демонстрирует двойственный подход. С одной стороны, суды признают свою компетенцию в случаях, когда требуется установление юридических фактов (например, факта принятия наследства). С другой – в вопросах, непосредственно касающихся прав на недвижимость, суды часто отказывают в принятии исковых заявлений, ссылаясь на исключительную компетенцию судов страны места нахождения имущества.

Не менее острой представляется проблема признания и приведения в исполнение иностранных судебных решений. Даже при успешном разрешении наследственного спора в российском суде, такое решение может оказаться неисполнимым в стране нахождения недвижимости без прохождения процедуры легализации или экзекватуры. Каждое государство устанавливает собственные требования к признанию иностранных судебных актов, что создает дополнительные процессуальные барьеры для наследников. [6].

Принцип *lex rei sitae*, оставаясь краеугольным камнем коллизионного регулирования наследования иностранной недвижимости, демонстрирует свою несовершенство в условиях глобализированного мира. Его догматическое применение ведёт к практическим трудностям, связанным с «расщеплением» наследственного статута, нарушением принципа единства наследственной массы и конфликтами юрисдикций.

Пути преодоления этих проблем видятся в дальнейшем развитии международно-правовой унификации по образцу Регламента ЕС № 650/2012, то есть в переходе к единой коллизионной привязке для всей наследственной массы – закону последнего места жительства наследодателя с возможностью выбора права гражданства. Для стран, не участвующих в таких унифицированных режимах, включая Россию, оптимальной стратегией является тщательное планирование наследства с помощью таких инструментов, как составление отдельных завещаний в отношении имущества, находящегося в разных юрисдикциях, с учётом требований местного права, а также заключение международных соглашений о правовой помощи, которые часто содержат специальные коллизионные нормы о наследовании.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ (в актуальной редакции) // Собрание законодательства РФ. – 2024. – № 49. – Ст. 1224.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в актуальной редакции) // Собрание законодательства РФ. – 2024 – № 46. – Ст. 402
3. Постановление Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2019 г. по делу № 274-П19 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2020. № 4.
4. Богуславский, М.М. Международное частное право: Учебник / М.М. Богуславский. – 7-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма, 2018. – 672 с. URL: <https://znanium.ru/catalog/document?id=471368&ysclid=mig4z491au667898> (дата обращения 16.11.2025)
5. Звеков, В.П. Коллизии законов в международном частном праве / В.П. Звеков. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 458 с.- URL: <https://books.google.ru/books?id=W1kKBhq2uw0C&printsec=frontcover&hl=ru#v=onepage&q&f=false> (дата обращения 15.11.2025)
6. Кабатова, Е. В. Изменение роли коллизионного метода в международном частном праве / Е. В. Кабатова // Международное частное право. Современная практика : сб. ст. / под ред. М. М. Богуславского, А. Г. Светланова. – Москва : ТОН – Острожье, 2000. – С. 105–120. – 328 с.
7. Конвенция о праве, применимом к наследованию недвижимого имущества [Электронный ресурс] : (заключена в г. Гааге 01.10.1973) // Гаагская конференция по международному частному праву. – URL: <https://assets.hcch.net/docs/101cb2f6-ec2e-4b89-9691-d714cse75e97.pdf> (дата обращения: 15.11.2025).
8. Регламент (ЕС) № 650/2012 Европейского парламента и Совета от 4 июля 2012 г. о юрисдикции, применимом праве, признании и исполнении решений и принятии и исполнении официальных документов по вопросам наследования и о создании Европейского свидетельства о наследовании [Электронный ресурс] // Официальный журнал Европейского союза. – 2012. – L 201/107. – URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2012/650/oj/eng> (дата обращения: 15.11.2025).

References:

1. Part Three of the Civil Code of the Russian Federation, No. 146-FZ of November 26, 2001 (as amended) // Collected Legislation of the Russian Federation. – 2024. – No. 49. – Article 1224.
2. Civil Procedure Code of the Russian Federation, No. 138-FZ of November 14, 2002 (as amended) // Collected Legislation of the Russian Federation. – 2024. – No. 46. – Article 402
3. Resolution of the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation, December 25, 2019, in Case No. 274-P19 // Bulletin of the Supreme Court of the Russian Federation. 2020. No. 4.
4. Boguslavsky, M.M. International Private Law: Textbook / M.M. Boguslavsky. - 7th ed., revised and enlarged. - Moscow: Norma, 2018. - 672 p. URL:

<https://znanium.ru/catalog/document?id=471368&ysclid=mig4z491au667898> (accessed 16.11.2025)

5. Zvekov, V.P. Conflicts of Laws in International Private Law / V.P. Zvekov. – M.: Wolters Kluwer, 2007. – 458 p. – URL: <https://books.google.ru/books?id=W1kKBhq2uw0C&printsec=frontcover&hl=ru#v=onepage&q&f=false> (date of access 11/15/2025)
6. Kabatova, E. V. Changing the role of the conflict of laws method in international private law / E. V. Kabatova // International private law. Modern practice: collection of articles / edited by M. M. Boguslavsky, A. G. Svetlanov. – Moscow: TON – Ostrozhye, 2000. – pp. 105–120. – 328 p.
7. Convention on the Law Applicable to Succession to Immovable Property [Electronic resource]: (concluded in The Hague on 01.10.1973) // The Hague Conference on Private International Law. – URL: <https://assets.hcch.net/docs/101cb2f6-ec2e-4b89-9691-d714cce75e97.pdf> (date of access: 15.11.2025).
8. Regulation (EU) No 650/2012 of the European Parliament and of the Council of 4 July 2012 on jurisdiction, applicable law, recognition and enforcement of decisions and the adoption and enforcement of official instruments in matters of succession and establishing a European Certificate of Succession [Electronic resource] // Official Journal of the European Union. – 2012. – L 201/107. – URL: <https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2012/650/oj/eng> (accessed: 15.11.2025).