

**Е. Д. Тягай**

# **ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В США: сложноструктурные модели**

**монография**

Формирование и развитие моделей права собственности на недвижимость в США

Простое неограниченное (абсолютное) право собственности

Сложноструктурные модели отменяемой фригольдной собственности

Сложноструктурные модели нефригольдной собственности в праве США

Выжидательная собственность: общие положения

Неправомерно продолжающееся владение

И др.



Екатерина Тягай

**Право собственности на  
недвижимость в США:  
Сложноструктурные  
модели. Монография**

«Проспект»

**Тягай Е. Д.**

Право собственности на недвижимость в США:  
Сложноструктурные модели. Монография / Е. Д. Тягай —  
«Проспект»,

ISBN 978-5-39-217002-9

Настоящее издание представляет собой первое русскоязычное фундаментальное монографическое исследование системы прав и правопритязаний на недвижимость в США, в совокупности образующих сложноструктурные модели права собственности. В книге рассматривается эволюция моделей права собственности на недвижимое имущество в странах общего права — от зарождения системы титулов на землю в средневековой Англии до современного этапа развития института собственности в США, где различные конструкции прав на недвижимость достигли максимального многообразия. В работе раскрывается авторский взгляд на комплексные юридические инструменты регулирования имущественных отношений в странах англосаксонского права, составляющие альтернативу традиционным для российских исследователей и правоприменителей континентально-европейским механизмам построения системы вещных прав.

ISBN 978-5-39-217002-9

© Тягай Е. Д.  
© Проспект

# Содержание

Вместо предисловия	6
Глава 1	9
§ 1. Общая характеристика концепции собственности в США	10
§ 2. Исторические предпосылки и условия возникновения системы сложноструктурных моделей права собственности в США	18
§ 3. Эволюция сложноструктурных моделей права собственности в современном праве США	26
Глава 2	33
§ 1. Простое неограниченное (абсолютное)	34
§ 2. Собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам	39
§ 3. Пожизненное право собственности	42
Конец ознакомительного фрагмента.	44

**Е. Д. Тягай**  
**Право собственности на недвижимость**  
**в США. Сложноструктурные модели**  
*Монография*



[битая ссылка] [ebooks@prospekt.org](mailto:ebooks@prospekt.org)

## Вместо предисловия

Современный этап развития рыночных отношений в Российской Федерации характеризуется укреплением социально-экономических связей с зарубежными странами, в свете чего вопросы эффективного юридического регулирования имущественных отношений приобретают особую актуальность. Активное международное сотрудничество обуславливает необходимость изучения иностранных подходов к пониманию и моделированию права собственности, феномен которого различным образом интерпретируется в разнотипных правовых системах.

Российские граждане и юридические лица все чаще сталкиваются с вопросами владения собственностью за рубежом. Коммерческие отношения с западными партнерами нередко предполагают участие отечественных инвесторов в зарубежных проектах, связанных с недвижимостью, равно как и привлечение иностранных лиц к аналогичным проектам в России. Наконец, внутренние преобразования, происходящие в самом российском обществе в связи с появлением новых направлений предпринимательской деятельности, развитием рынка недвижимости и укреплением позиций малого и среднего бизнеса, привели к усложнению структуры отношений собственности.

Настоящая монография явилась итогом последовательной работы, направленной на фундаментальное всестороннее изучение и анализ концепции сложноструктурных моделей права собственности, действующей в США. Особенности таких правовых моделей проявляются прежде всего в вещных правоотношениях, складывающихся по поводу недвижимости, роль которых в развитом обществе трудно переоценить. Выбор государства, на примере правовой системы которого рассматриваются особенности моделей права собственности на недвижимость, обусловлен тем, что правовая система США не только опосредует основные традиции стран общего права, но и содержит новые элементы, позволяющие определить перспективы эволюции вещных прав в современном мире.

Необходимо отметить, что интерес отечественных ученых к вопросам, связанным со спецификой имущественных отношений в западных государствах, был характерен для всех этапов развития российской цивилистики, однако разработка соответствующих проблем носила весьма фрагментарный характер. До настоящего времени особенности англо-американских подходов к моделированию права собственности не получили сколько-нибудь системного изложения в юридической литературе на русском языке.

Уникальность системы вещно-правовых титулов на недвижимость в общем праве, из которого произошла правовая система США, отмечалась еще в дореволюционных исследованиях. К. П. Победоносцев указывал, что английские порядки предусматривали разделение права собственности на несколько видов в зависимости от личного статуса правообладателей<sup>1</sup>. К. Н. Анненков упоминал о том, что в общем праве было возможным подчинение собственности резолютивным условиям и отменительным срокам<sup>2</sup>. М. Ф. Владимирский-Буданов подчеркивал, что зарубежным взглядам на правомочия собственников была свойственна большая свобода и прогрессивность, нежели русскому праву<sup>3</sup>. И. А. Базанов обращал внимание на то, что специфической чертой общего права является порядок распределения права собственности на землю<sup>4</sup>. Л. А. Кассо замечал, что доктрина о множественности собственников давала западным юристам основания квалифицировать нескольких правообладателей различных вещных прав на одну и ту же недвижимость в качестве собственников такого имущества<sup>5</sup>.

В советский период возможность исследования иностранных учений о праве собственности была ограничена идеологическими рамками. Тем не менее значительный вклад в разра-

ботку данных вопросов внесли Л. И. Дембо, А. В. Венедиктов, Д. М. Генкин, Ю. К. Толстой, С. М. Корнеев, В. П. Грибанов, С. Н. Братусь, Г. А. Аксененок, А. М. Турубинер и др<sup>6</sup>.

Перестройка ознаменовала новый этап в понимании отношений собственности, открывая перед отечественными цивилистами просторы для совершенствования доктрины вещных прав. На этом фоне в российской науке впервые стали упоминаться сложноструктурные модели права собственности. Наиболее значимым в данном отношении представляется монографическое исследование В. П. Мозолина, в котором автор не только ввел в терминологический аппарат категорию сложноструктурных моделей права собственности, но и оценил перспективы возможного использования таких моделей в современной России<sup>7</sup>. Заметный интерес к данным вопросам демонстрируют также В. А. Савельев, О. И. Крассов, О. М. Козырь, М. Ю. Галятин и др<sup>8</sup>.

Между тем на сегодняшний день концепция сложноструктурных моделей права собственности на недвижимость так и не получила необходимой всесторонней разработки и последовательного изучения в российском праве. В США, напротив, данные юридические конструкции оказались весьма востребованными, что позволило им достичь наибольшего развития, поэтому в настоящей работе предпринята попытка изучить сложноструктурные модели права собственности на недвижимость именно на примере американской правовой системы. С научно-исследовательской точки зрения данное решение позволило в необходимой степени абстрагироваться от концептуальных препятствий, затрудняющих рассмотрение доктрины сложноструктурных моделей права собственности в контексте классических российских представлений о системе вещных прав, и дало возможность взглянуть на анализируемые в работе парадигмы сквозь призму принципиально иных подходов к пониманию и определению имущественных отношений, складывающихся по поводу недвижимости<sup>9</sup>.

Настоящее исследование проведено с использованием широкой нормативно-правовой базы, включающей Конституцию США, единообразные законы, кодексы и своды региональных статутов, а также законы отдельных штатов, регулирующие вопросы собственности. Принципиальное значение имело также обращение к Своду норм о праве собственности, представляющему собой частную систематизацию наиболее эффективных юридических инструментов в сфере регулирования вещных прав.

Важнейшую роль в подготовке работы сыграли материалы правоприменительной практики – многочисленные судебные прецеденты, изучение которых позволило установить, как эволюционируют взгляды американских судей на сложноструктурные модели права собственности на недвижимость, и оценить перспективы их развития.

Свойства, которыми обладают рассматриваемые в работе модели права собственности, оцениваются не в статическом состоянии, а в динамике. Исследование, с одной стороны, охватывает вопросы влияния общего права на сложноструктурные модели права собственности на недвижимость в США, с другой, – отражает новый подход к пониманию данных явлений в свете социально-экономических и общественно-политических перемен, происходящих в современном мире.

Работа основана на анализе значительного числа научных источников и материалов, существующих только на языке оригинала и прежде не исследовавшихся отечественными цивилистами. Это позволило сформулировать на русском языке и представить вниманию российских специалистов, исследователей и читателей, интересующихся парадигмами имущественных отношений, важные концептуальные принципы общего права, касающиеся не только сложноструктурных моделей права собственности, но и пронизывающие всю англо-саксонскую доктрину вещных прав.

С практической точки зрения результаты проведенной работы призваны выявить и наглядно продемонстрировать принципиально новые для российского права альтернативные

схемы регулирования отношений собственности, отличные от тех, что содержатся в действующем гражданском законодательстве Российской Федерации. Такой подход направлен на то, чтобы создать возможность оценить перспективы применения подобных конструкций к имущественным отношениям в современной России.

Выявленные в процессе исследования трудности и противоречия, возникающие в связи с использованием различных сложноструктурных моделей права собственности на недвижимость, а также предложенные пути решения данных проблем призваны создать условия для надлежащего учета зарубежного опыта, с тем чтобы в дальнейшем избежать столкновения с аналогичными сложностями в отечественной правовой системе. Сделанные в работе выводы могут быть также рассмотрены в качестве юридических рекомендаций российским предпринимателям и публично-правовым образованиям, планирующим программы долгосрочного эффективного сотрудничества с США и их резидентами, а также субъектам, заинтересованным в минимизации рисков, возникающих при участии в проектах, связанных с недвижимостью в США.

Важно отметить, что подготовка и проведение настоящей исследовательской работы проходили в условиях параллельно происходящего масштабного реформирования гражданского законодательства России. Это позволило изучать зарубежные юридические конструкции, принимая во внимание те пробелы и противоречия отечественной системы вещных прав, которые вновь обнаружили себя, затруднив реализацию планов законодателя по внесению единовременных изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации и иные нормативные правовые акты, содержащие нормы гражданского права. Данные обстоятельства подтвердили острую своевременность расширения круга юридических инструментов и механизмов, позволяющих моделировать различные конструкции прав на имущество. Анализ системы таких инструментов, многие из которых доказали свою эффективность в правовой системе Соединенных Штатов Америки, и стал одним из ключевых направлений работы, результаты которой представлены на суд читателя.

Ключевой идеей, определившей целесообразность выпуска данной книги, явилось понимание того, что именно развитие представлений о спектре экономических и юридических возможностей, которые становятся доступными благодаря применению вариативных способов определения, закрепления и передачи прав на недвижимое имущество, является необходимым условием оптимизации имущественного оборота в сегодняшней России. Предоставление собственникам необходимого объема правовых инструментов, позволяющих эффективно определять судьбу имущества и гарантировать при этом интересы всех лиц, чьи права могут быть затронуты в процессе использования или передачи такого имущества, призвано стать важнейшим элементом модернизации отечественного законодательства о вещных правах.

*Москва,*

*31 июля 2013 года*

# Глава 1

## **Формирование и развитие моделей права собственности на недвижимость в США**

*Upon this point a page of history is worth a volume of logic.*

*Mr. Justice Holmes*<sup>10</sup>

## § 1. Общая характеристика концепции собственности в США

Собственность – одна из наиболее фундаментальных и одновременно наиболее сложных категорий, существующих в праве Соединенных Штатов Америки. Концептуализация собственности осуществлялась совместными усилиями американских цивилистов, экономистов, социологов и специалистов в иных областях науки на протяжении всей истории существования США, в значительной степени базируясь на достижениях общего права (*common law*), основные принципы которого возникли задолго до появления американской государственности. И хотя западные ученые отмечают, что представления об имущественных отношениях и вещных правах в США постоянно эволюционируют, за все время существования англо-американского права собственности в нем так и не произошло революций<sup>11</sup>. Это позволяет провести исследование различных моделей американского права собственности в динамике, принимая их характеристики не как данность, а имея возможность проанализировать влияние всевозможных факторов на развитие и окончательное оформление системы собственности в США.

Несмотря на то что в американском праве на протяжении длительного времени действует весьма четкая и достаточно эффективная система принципов и норм, регулирующих различные конструкции права собственности, ни в законодательстве, ни в правоприменительной практике, ни в науке Соединенных Штатов не выработано единого и универсального определения собственности как таковой<sup>12</sup>. В этой связи необходимым представляется рассмотрение наиболее значимых идей о собственности и праве собственности, позволяющих составить адекватное представление о том, на каких концепциях основаны американские правопорядки, регламентирующие вещные правоотношения.

Широкое распространение в современной теории собственности США получила идея Иеремии Бентама о том, что право собственности – не что иное, как юридически закрепленные за лицом *ожидания возможности извлечь ту или иную пользу из определенного имущества*<sup>13</sup>. Подобные рассуждения о природе собственности находят яркое отражение в американской системе вещно-правовых титулов на недвижимое имущество. Это проявляется прежде всего в возможности надления собственников не только вещными правами, действующими в настоящем времени (*present estates*), но и вещными правопритязаниями (*future interests*), которые также принадлежат их обладателю в настоящем, но при этом обеспечивают возможность извлечения пользы из владения имуществом в будущем.

Феликс Коэн, не возражая против утверждения, высказанного Бентамом, предпринял попытку охарактеризовать феномен собственности более наглядным образом. Собственность, по мнению Коэна, – это то, что может сопровождаться ярлыком следующего содержания: «Всеми миру: держитесь на расстоянии, если у вас нет моего разрешения, которое я вправе как выдать, так и оставить при себе. Подпись: частное лицо. Одобрено: государством»<sup>14</sup>. Несмотря на то что данный подход пренебрегает традиционным для цивилистической науки терминологическим аппаратом и страдает излишней упрощенностью, он тем не менее выражает общие представления Соединенных Штатов о праве частной собственности (*private property*)<sup>15</sup>, которая, в отличие от пути, выпавшего на долю российского государства, являлась основой американской экономики с момента возникновения США и продолжает оставаться таковой по сей день<sup>16</sup>.

Следует обратить внимание, что природа частной собственности рассматривается правом Соединенных Штатов сквозь призму ряда классических теорий в современной их интерпретации. Так, согласно *владельческой теории* (*occupation theory*), право собственности воз-

никает у лица в силу самого факта владения и на основе этого должно быть обеспечено полноценной правовой защитой<sup>17</sup>. *Трудовая теория* (labor theory) отталкивается от того, что личный труд и непосредственное участие лица в создании, переработке, улучшении качества и поддержании надлежащего состояния имущества является достаточным основанием для того, чтобы за таким лицом было признано право частной собственности на соответствующий объект<sup>18</sup>. *Договорная теория* (contract theory) исходит из того, что право частной собственности появляется в результате соглашения между индивидуумами и обществом, поскольку последнее признает, а государство – гарантирует вещные права отдельных лиц на принадлежащее им имущество<sup>19</sup>. *Теория естественных прав* (natural rights theory)<sup>20</sup> в нынешнем понимании сводится к тому, что частная собственность является неотъемлемым элементом правовой системы, и ее отсутствие противоречило бы самой природе права. Наконец, в соответствии с *теорией общественной полезности* (social utility theory), частная собственность обусловлена социальной необходимостью, поскольку существует в первую очередь с тем, чтобы в максимальной степени удовлетворить желания и потребности отдельных граждан и общества в целом<sup>21</sup>.

В последнее время особое значение приобретает так называемая *экономическая теория собственности* (economic theory of property), одним из основоположников которой является Ричард Познер – известный американский юрист, судья и специалист в области экономической теории права. К несомненным достоинствам данной концепции относится то, что ее сторонники, в отличие от многих экономистов, стремящихся свести собственность исключительно к экономической основе<sup>22</sup>, отнюдь не призывают игнорировать юридическую природу данного явления, а лишь отмечают, что *правовая* защита интересов собственников исполняет важнейшую функцию, стимулируя развитие экономических связей и эффективное использование имущества<sup>23</sup>. Авторы этой теории выделяют три базовых установки, обеспечивающих продуктивности в системы собственности. Принцип универсальности (universality) основывается на том, что все имущество должно находиться (или быть способным находиться) в чей-либо собственности, за исключением непотребляемых общедоступных ресурсов. Принцип эксклюзивности (exclusivity) побуждает собственника к тому, чтобы нести расходы, связанные с имуществом, поскольку в последующем прибыль от самостоятельного владения, пользования и распоряжения имуществом, сопровождающая право частной собственности, не только целиком окупит все произведенные затраты, но и позволит повысить собственнику уровень благосостояния. Наконец, принцип оборотоспособности (transferability) обеспечивает постоянное экономическое развитие общества, поскольку позволяет в добровольном порядке сменять собственников имущества, переводя его таким образом из менее эффективного режима использования – в более эффективный<sup>24</sup>.

Упоминание о названных концепциях в рамках настоящего исследования представляется необходимым, поскольку их значение состоит не только и не столько в том, что они отражают эволюцию взглядов на имущественные отношения, сколько в том, что в совокупности данные теории образуют каркас идей, на основе которых в настоящий момент функционирует право собственности США<sup>25</sup>.

Между тем сегодня один из наиболее авторитетных источников в области американского права собственности – Свод норм о праве собственности (Restatement of Property) – содержит положения, позволяющие определить общий взгляд современных американских юристов на феномен собственности, под которым, согласно вводной части данного документа, понимаются *правоотношения между лицами по поводу вещей*<sup>26</sup>. И хотя область применения указанного определения ограничена целями Свода норм о праве собственности, оно тем не менее позволяет составить общее представление о доктринальном понимании собственности в праве Соединенных Штатов. Примечательно, что отталкиваясь от данной концепции, некоторые

западные авторы преобразуют ее, говоря о том, что собственность относится к правоотношениям, возникающим по поводу неких «ценных ресурсов» (valued resources)<sup>27</sup>. Подобная позиция требует как минимум уточнения, в отсутствие которого справедливой представляется критика исследователей, полагающих, что недостаточная четкость категории «ценные ресурсы» провоцирует искаженное толкование данного термина и, как следствие, возникновение споров на предмет того, что относится к такого рода ресурсам<sup>28</sup>. Данные опасения являются вполне оправданными, поэтому следует придерживаться классической американской концепции собственности, обозначенной в вышеуказанном Своде норм, с тем лишь дополнением, что под «вещами», по поводу которых складываются соответствующие правоотношения, целесообразно понимать индивидуально-определенное имущество<sup>29</sup>.

Несмотря на то что данная часть работы посвящена анализу общих концептуальных основ права собственности США, рассматривая вопрос о «вещах», по поводу которых между различными лицами складываются отношения, характеризуемые американской доктриной в качестве права собственности, необходимо заранее оговориться, что наиболее полно концепция вещных прав раскрывается в правоотношениях, возникающих по поводу *недвижимого имущества*<sup>30</sup>. Именно право собственности на недвижимость образует в Соединенных Штатах различные сложноструктурные модели, представляющие для российской цивилистики особый научно-практический интерес и ставшие основным предметом настоящего исследования.

Важное место в праве собственности США занимает концепция Уэсли Хохфельда, предложившего выделить в структуре собственности 4 группы основных *правовых связей* (basic legal relations) между субъектами вещных правоотношений. Каждая группа, согласно учению Хохфельда, включает пару корреспондирующих юридических категорий (set of correlative terms): право (right) – обязанность (duty); привилегия (privilege) – отсутствие права (absence of right); власть (power) – подчинение (liability); неприкосновенность (immunity) – неправомочность (disability)<sup>31</sup>. Несмотря на критические отзывы некоторых авторов<sup>32</sup>, в целом данная доктрина была воспринята американским правом и вошла в Свод норм о праве собственности<sup>33</sup>.

Из приведенной классификации следует, что один из вышеназванных парных элементов имущественной связи всегда носит положительный характер, будучи направленным в пользу определенного лица. В связи с этим, на основе концепции Хохфельда, возникла идея о том, что собственника от остальных участников вещных правоотношений отличает обладание тем или иным правом, привилегией, властью или неприкосновенностью<sup>34</sup>. Конкретное содержание указанных категорий варьируется, в свою очередь, в зависимости от того, на каком вещно-правовом титуле собственнику принадлежит имущество<sup>35</sup>. Иными словами, рассмотренная система наглядно демонстрирует, что американская доктрина вещных прав на концептуальном уровне отталкивается от возможности «расщепить» право собственности на отдельные составляющие. В совокупности они образуют максимально полный вещный титул, однако поскольку правовая система США не рассматривает право собственности как нечто абсолютное<sup>36</sup>, указанные элементы обладают самостоятельностью и в определенных условиях (о которых будет подробно сказано далее) даже в разрозненной форме являются достаточными для того, чтобы лицо, наделенное ими, считалось собственником имущества.

Наиболее широко известной, универсальной и значимой с точки зрения изучения и анализа различных моделей права собственности США является доктрина, которая со свойственной американским юридическим теориям метафоричностью рассматривает право собственности как «связку пучков» (bundle of sticks)<sup>37</sup>, в которой каждый «пучок» символизирует определенное правомочие собственника: право пользования (right to use); владельческие правомочия, включающие право владения (right to possess) и право удаления из пределов владения (right to exclude others); а также право распоряжения (right to alienate) и другие<sup>38</sup>. Подобная ана-

логия обладает уникальным свойством, непривычным взгляду отечественного исследователя: подразумевается, что изъятие отдельного «прута» не изменяет природы «связки» в целом, и право собственности остается таковым до тех пор, пока в «связке» сохраняется хотя бы один первоначальный «прут»<sup>39</sup>.

На первый взгляд, большинство указанных элементов права собственности во многом соответствует аналогичным категориям традиционной континентальной триады правомочий собственника<sup>40</sup>. Однако необходимо иметь в виду, что западные юристы не склонны считать указанный выше перечень правомочий собственника закрытым, поскольку полагают, что вариативность имущественных правоотношений бесконечна, а так как термином «собственность» в доктрине США обозначаются различные конструкции вещных прав, нет необходимости в определении исчерпывающего круга правомочий<sup>41</sup>. Ввиду данных причин ключевым свойством американской системы правомочий собственника стала ее исключительная гибкость, позволяющая создавать многообразные модели права собственности, структура которых определяет полноту и содержание каждого отдельно взятого правомочия<sup>42</sup>.

При этом следует отметить, что разграничение правомочий собственника является отнюдь не следствием концептуальной борьбы американских теоретиков, а – как это свойственно юридической науке США в целом – отражением вектора развития правоприменительной практики. В этой связи правомочия собственников классифицируются, понимаются и регулируются Соединенными Штатами с учетом двух основных факторов: формы нарушения вещных прав и, как следствие, способов их защиты. В связи с этим на данном этапе исследования целесообразно обратить особое внимание на ряд тенденций, характеризующих современное состояние защиты, предоставляемой собственникам американским правом.

Самой заметной из указанных тенденций является участвовавшая практика изменения квалификации таких нарушений прав собственника, которые выражаются в ухудшении качества объекта владения без вторжения в его пределы, что, очевидно, препятствует осуществлению права пользования имуществом (*right to use*)<sup>43</sup>. Традиционно такого рода ухудшение предупреждалось или устранялось посредством деликтно-правовой конструкции *nuisance*<sup>44</sup>, состав которой выражался в загрязнении чужого участка пылью, дымом, газом, иными веществами, а также в создании шумов, иллюминации, вибраций и теневой завесы<sup>45</sup>. До недавнего времени американские суды четко отличали *nuisance* от непосредственного вторжения в пределы владения, составлявшего содержание концепции *trespass*, призванной обеспечить владельческие правомочия собственника – право владения (*right to possess*) и право удаления нарушителей из пределов владения (*the right to exclude*)<sup>46</sup>.

Разграничение рассматриваемых форм нарушения правомочий собственника традиционно осуществлялось на основе относительно простого принципа: все помехи, создаваемые на территории чужих владений, но не являющиеся прямым проникновением кого-либо на такую территорию, рассматривалось как *nuisance*, и лишь физическое вторжение в пределы чужого владения квалифицировалось как *trespass*<sup>47</sup>.

Однако сегодня не без сожаления приходится констатировать, что суды не отличаются подобной последовательностью в решениях по делам такого рода<sup>48</sup>. Более того, указанный принцип общего права фактически сменился принципом «реальной видимости вторжения» (*visibility*)<sup>49</sup>. Иначе говоря, если, например, проникающие на чужую территорию частицы загрязнений достаточно велики, чтобы быть заметными невооруженным глазом, их проникновение может быть квалифицировано как *trespass*, а не как *nuisance*<sup>50</sup>.

Обозначенная тенденция приводит к размыванию граней между двумя ранее нетождественными деликтными конструкциями в сфере их использования для защиты различных пра-

вомочий собственников, что значительно усложняет положение американских судов при рассмотрении данной категории дел.

В стремлении предотвратить возникновение ситуаций нарушения правомочий собственников, связанных с использованием имущества, Соединенные Штаты выработали ряд требований, касающихся содержания недвижимого имущества и расположенных на нем объектов.

Так, большинством штатов наложено вето на отдельные формы уничтожения растений, расположенных на земельных участках, находящихся в частной собственности. Фактически универсальный запрет установлен на сжигание деревьев<sup>51</sup>. Это обусловлено не столько заботой о сохранении природных богатств, сколько стремлением местных властей обезопасить прилегающие территории от распространения огня, а также предотвратить негативные последствия, связанные с выбросом продуктов горения, проникновением дыма и иных веществ на соседние участки и в расположенные на них постройки<sup>52</sup>.

Граждане, своими действиями не ущемляющие ничьих интересов, однако имеющие в собственности участки, на которых расположены объекты (не только искусственно возведенные постройки, но и уже упомянутые деревья и иные насаждения), наличие которых создает потенциальную угрозу чужим законным интересам, также должны подчиняться нормам об устранении подобного рода преград до того, как те приведут к реальному нарушению правомочий собственников<sup>53</sup>.

Относительно недавно наметилась тенденция повышения мер ответственности за хранение на частной территории мусора и токсических отходов, вне зависимости от того, каким образом и по каким причинам данные объекты доставляют дискомфорт другим собственникам<sup>54</sup>. Отдельного внимания заслуживает и тот факт, что в последние десятилетия в связи с обострением ряда социальных проблем, лежащих на первый взгляд вне зоны регулирования имущественных отношений, американские суды взялись за рассмотрение исков тех лиц, чьи правомочия нарушаются действиями соседей, допускающих на территорию своей собственности наркоторговцев, членов экстремистских и террористических организаций и иных субъектов, чья деятельность представляет угрозу общественной безопасности и правопорядку<sup>55</sup>.

Наряду с рассмотренными выше средствами обеспечения права пользования имуществом Соединенные Штаты стремятся гарантировать беспрепятственную реализацию собственниками своего права владеть имуществом (*right to possess*) и удалять из пределов владения любых нарушителей (*right to exclude*)<sup>56</sup>. Последнее правомочие рассматривается американцами как категория почти сакральная, поскольку речь идет об охране от неправомерных посягательств границ владения – первоосновы отношений собственности<sup>57</sup>. Большинство судов оценивают право удаления из пределов владения как одно из основных и едва ли не самое определяющее в системе правомочий собственника<sup>58</sup>. Принципиальное значение имеет и его конституционное закрепление. Пятая и четырнадцатая поправки к Конституции США прямо устанавливают запрет на произвольное вторжение в чужую собственность и требуют – в случае возникновения острой необходимости нарушения охраняемых законом границ чужого недвижимого имущества – предоставления справедливой компенсации, а также соблюдения специальных процедурных норм<sup>59</sup>. Очевидно, что в данном контексте социально-правовое значение рассматриваемого правомочия существенно возрастает – западные исследователи настаивают на том, что право удаления нарушителей из пределов владения имеет комплексный характер и не исчерпывается рамками института собственности<sup>60</sup>. Естественно, что основания, формы и пределы ограничения такого правомочия становятся предметом особенно острых дискуссий<sup>61</sup>.

Сразу необходимо отметить, что по общему правилу защита производится от произвольного вторжения в пределы владения *любых* категорий нарушителей<sup>62</sup>. В известном решении по делу Хендлера против Соединенных Штатов суд постановил, что «в связке прав, образую-

щих собственность, особую ценность несет правомочие, позволяющее собственнику удалять из пределов своего владения любого – будь то незнакомец или – для целей этого принципа – даже друг, но особенно – государство и власти»<sup>63</sup>.

Как отмечалось, основным признаком вторжения в пределы владения (*trespass*) является видимый физический характер проникновения какого-либо лица на территорию чужой собственности. При этом ответственность лица за такое вторжение может наступить и вследствие нарушения границ владения не только им самим, но и – в результате его воздействия – третьим лицом или даже вещью<sup>64</sup>. Примечательно, что проникновение считается совершенным вне зависимости от того, передвигался нарушитель по поверхности земли, под ней или над ее уровнем<sup>65</sup>.

Поскольку речь в данном контексте идет именно о *произвольном* характере вторжения в пределы владения, нарушением границ владения не могут считаться (*trespass is privileged*), в частности<sup>66</sup>: проникновение какого-либо лица на территорию чужого владения, санкционированное самим собственником (*entry with the consent of owner*), сюда же относятся сервитуты (*easements*); нарушение границ владения, совершенное по необходимости (*necessity*) – в чрезвычайной ситуации, с целью недопущения более серьезного вреда жизни, здоровью и имуществу граждан; вторжение на частную территорию, обусловленное общественными интересами, в том числе – стремлением предотвратить преступление, задержать правонарушителя, оказать медицинскую и иную помощь нуждающимся лицам; а также изъятие собственности ввиду общественной необходимости<sup>67</sup> и аналогичные случаи.

В работах американских юристов, известных своим стремлением связать теорию с практикой, стали встречаться тезисы о том, что собственник земельного участка, желающий избежать споров о нарушении границ его владения, должен заблаговременно позаботиться об установлении на территории своего владения специальных знаков, информирующих всех окружающих об отсутствии у него намерений санкционировать вторжение в пределы владения посторонних лиц<sup>68</sup>.

В случаях, когда, несмотря на все усилия заинтересованных лиц, нарушения правомочий собственника избежать не удалось и его имущественные интересы пострадали, он может обратиться в суд за защитой, исходя из того, какое именно правомочие и каким образом было нарушено.

Если речь идет о *nuisance*, то истец и ответчик обладают широкими возможностями для максимально эффективного разрешения спора. С учетом конкретных обстоятельств дела, включая характер ущерба, степень и форму вины нарушителя, стороны имеют возможность применить три различных *средства защиты* (*remedies*): нормы о защите собственности (*property rules*); нормы о применении ответственности (*liability rules*) и нормы о признании неотчуждаемости права (*inalienability rules*)<sup>69</sup>.

В первом случае истец может требовать судебного запрета (*injunction*), обязывающего ответчика прекратить нарушение права владения (ответчик, в свою очередь, может взять на себя обязательство выкупить владение). В случае применения норм об ответственности истец вправе требовать компенсации вреда (*damages*) (при этом у ответчика не возникает прямого обязательства прекратить нарушение права собственника, и он может продолжать такие действия до тех пор, пока истец не компенсирует ему издержки, связанные с их прекращением)<sup>70</sup>. Наконец, в случае признания неотчуждаемости права последствия наступают в зависимости от того, что именно будет признано: суд может признать как наличие у ответчика права на занятие определенной деятельностью, пусть даже нарушающей интересы другого лица (например, в случае распространения на него действия статута, отменяющего любые частноправовые

соглашения в данной области), так и наличие у ответчика обязанности (нарушение которой ничтожно) воздержаться от занятия определенной деятельностью<sup>71</sup>.

Судьи нередко сталкиваются с проблемой, когда на чаше весов оказываются с одной стороны интересы собственника, лишенного возможности беспрепятственно пользоваться имуществом, а с другой – интересы общества и государства, связанные, предположим, с высокой социально-экономической значимостью предприятия, осуществляющего в процессе своей деятельности выброс пыли и паров, проникающих на соседствующие частные территории<sup>72</sup>. Проанализировав судебную практику по данным вопросам, Американский институт права (American Law Institute) сформулировал руководящие начала для разрешения подобного рода ситуаций во Втором своде норм деликтного права (Restatement (Second) of Torts). Наиболее существенными представляются следующие положения.

Во-первых, выдача судебного запрета должна допускаться лишь в случаях причинения *существенного* вреда истцу (превышающего общественную пользу от деятельности ответчика). Во-вторых, требование истца о компенсации убытков (без вынесения судебного запрета на прекращение нарушения права владения) должно быть удовлетворено, если деятельность ответчика приносит больше общественной пользы, чем вреда, но при этом *значительно* нарушает владельческие интересы данного собственника. Наконец, в-третьих, в удовлетворении иска по всем основаниям должно быть отказано, если вред, нанесенный истцу, незначителен, деятельность нарушителя общественно полезна, а возложение на него обязанности по выплате компенсации поставит ответчика под угрозу банкротства<sup>73</sup>.

Многие суды различают временное (temporaty nuisance) и постоянное (permanent nuisance) нарушение правомочий собственника, связанных с использованием имущества. При этом под постоянным нарушением понимается такое положение дел, при котором собственности истца причинен непоправимый вред, либо есть существенные основания полагать, что нарушение права пользования не может быть прекращено. В данном случае сроки исковой давности начинают течь с момента начала нарушения права. Иначе рассматривается временное (и/или периодическое) нарушение права пользования, при котором ответственность нарушителя может быть смягчена его собственными действиями (прекращением нарушения; оказанием содействия потерпевшему и т. д.) – в такой ситуации сроки исковой давности рассчитываются по каждому эпизоду самостоятельно<sup>74</sup>.

Владельческие правомочия и, главным образом, право собственника удалять нарушителей из пределов владения защищаются посредством иска о нарушении границ.

При этом помимо самого факта произвольного физического вторжения в чужое владение<sup>75</sup> никакие другие обстоятельства, включая наличие вины и возникновение ущерба, не требуют самостоятельного доказывания. Следует также иметь в виду, что добросовестное заблуждение в целом не рассматривается в качестве основания освобождения от ответственности при вторжении в частную территорию. Вместе с тем последствия вторжения в пределы владения, совершенного под воздействием добросовестного заблуждения, различаются в зависимости от формы такого вторжения.

Так, если лицо построило на своем участке дом, но, добросовестно заблуждаясь относительно того, что соседняя земля никому не принадлежит, нарушило границы и захватило часть чужого владения (encroachment), потерпевший имеет право на восстановление нарушенного права путем сноса нарушителем постройки либо на компенсацию убытков, понесенных в связи с ее сооружением<sup>76</sup>.

В случае когда добросовестно заблуждавшееся лицо возвело новый дом целиком на чужой земле (good faith improvement), такой дом по нормам американского права автоматически следует судьбе земли и переходит в собственность ее законного владельца. Это является своеобразным исключением из общих правил о защите от вторжения в пределы владения,

поскольку в данном случае вторжение не только не причиняет собственнику материального ущерба, но и увеличивает первоначальную стоимость недвижимости. Во избежание ситуации неосновательного обогащения (unjust enrichment) добросовестно заблуждавшегося застройщику (good faith improver) присуждается, как правило, компенсация вложений, осуществленных им в процессе благоустройства чужой земли<sup>77</sup>.

В случае с trespass, равно как и в ситуации с nuisance, Соединенные Штаты предоставляют сторонам сразу несколько средств судебной защиты.

Прежде всего, истец вправе потребовать возмещения вреда. Но что, если при нарушении границ владения никакого вреда не возникло? Американская доктрина сформулировала однозначную позицию на этот счет: сам факт вторжения в пределы чужого владения становится основанием взыскания с ответчика номинального вреда (nominal damage). При наличии реального вреда (actual damage) суд взыскивает его с ответчика в полном объеме. Истцу также может быть присуждено право требования компенсационных выплат (compensatory damages), связанных с нанесением его собственности иного ущерба. Кроме того, на ответчика могут быть возложены штрафные санкции, например, в качестве наказания за злоумышленное поведение и за нарушение общественного порядка<sup>78</sup>.

Потерпевший, оказавшийся не в состоянии самостоятельно удалить нарушителя из пределов владения, также вправе потребовать вынесение судебного запрета, обязывающего ответчика немедленно прекратить нарушение.

И наконец, суд может вынести в отношении истца решение о признании неотчуждаемости права<sup>79</sup>, что является немаловажным инструментом защиты и восстановления нарушенных интересов.

Указанные принципы осуществления и защиты прав пользования и владения имуществом являются в значительной степени общими для всех категорий американских собственников. Остальные правомочия, включая право распоряжения, существенно различаются по объему и содержанию в зависимости от того, на каком вещно-правовом титуле имущество принадлежит собственнику<sup>80</sup>.

Общая характеристика концепции собственности, действующей в Соединенных Штатах, свидетельствует о том, что американские власти, руководствуясь рассмотренными выше доктринами, понимают под собственностью правоотношения, складывающиеся по поводу определенного имущества между различными субъектами, наделенными комплексом корреспондирующих друг другу прав, свобод и обязанностей, содержание которых определяется в зависимости от числа собственников и порядка распределения между ними правомочий в отношении соответствующего имущества<sup>81</sup>.

Наиболее полно данная схема имущественных отношений раскрывается в вещных правах на недвижимость, поскольку именно в этой сфере американское право, основываясь на началах общего права, допускает действие *сложноструктурных моделей права собственности*, детальному исследованию которых посвящены последующие главы настоящей работы. Постижению сути названных конструкций способствует анализ исторических предпосылок и условий возникновения сложноструктурных моделей права собственности США.

## **§ 2. Исторические предпосылки и условия возникновения системы сложноструктурных моделей права собственности в США**

Правовая система Соединенных Штатов в целом, а также институт собственности как один из центральных ее элементов обязаны своим появлением цепочке исторических событий, которые по сей день неоднозначно оцениваются исследователями разных стран. Так или иначе, заокеанский опыт подтверждает распространенный в отечественной литературе тезис о том, что характер имущественных отношений напрямую связан с определенной социально-экономической формацией. Как справедливо отмечал Л. И. Абалкин, «необходимость изменения отношений собственности порождается непосредственно не самими вещественными элементами производительных сил, а выросшими на этой основе новыми формами общественной взаимосвязи»<sup>82</sup>. Примечательным в данном контексте представляется тот факт, что «общественная взаимосвязь», ставшая основой для формирования и развития отношений собственности на недвижимое имущество в Новом Свете, возникла задолго до самой американской государственности, зародившись на территории Старого Света.

Большинство западных авторов сходятся во мнении относительно момента, с которого следует вести отсчет в истории англо-американской системы вещных прав<sup>83</sup>. Такой поворотной точкой традиционно считается нормандское завоевание Англии в 1066 г. Авторы известного американского исследования, посвященного праву собственности, Джон Брюс и Джеймс Эли, характеризуя значение нормандского завоевания для всего англосаксонского мира, отмечают, что крошечные по современным масштабам армии изменили не только ход британской истории, но и определили судьбу правовых систем Англии и США<sup>84</sup>.

Герцог Нормандии, возглавивший вооруженное вторжение и одержавший победу над саксами в битве при Гастингсе, не только вошел в историю как Вильгельм Завоеватель, но и – вопреки многочисленным угрозам внутренних восстаний и нападений извне – сумел установить англо-нормандский монархический режим, просуществовавший до середины XII века<sup>85</sup>. Успех Вильгельма и его армии обеспечивался силовой и материальной поддержкой со стороны знати (в основном из Фландрии и Бретани) и был закреплен комплексом военно-политических, социально-экономических и организационных мер, направленных на реформирование самодержавия.

Вместе с титулом монарха Вильгельм Завоеватель приобрел то, ради чего в конечном счете затеваются все войны, – по итогам коммемдации (commendation) он стал полноправным хозяином (owner) всех королевских земель, часть которых была передана завоевателю поверженными противниками в добровольном порядке, а часть – принудительно конфискована<sup>86</sup>. Очевидно, что в случае, если бы единоличный собственник английских природных богатств вынужден был самостоятельно ими управлять, властные привилегии рисковали бы превратиться в невыносимое бремя. Сохраняя за собой абсолютные имущественные права (иначе говоря, первоначальное неограниченное право собственности), монарх перераспределил земельные владения между своими соратниками, таким образом вознаградив их за преданность и одновременно возложив на них «долг» за оказанную милость.

В соответствии со структурой феодальной пирамиды земельные наделы, передаваемые Вильгельмом своим подданным, различались не только по территории, но и по привилегиям, а также повинностям, их сопровождавшим. Оценивая в ретроспективе политику Вильгельма по распределению земель, следует отметить его несомненные заслуги в основании вариатив-

ной системы вещных прав на недвижимость – провозвестницы современной системы сложноструктурных моделей права собственности США<sup>87</sup>.

Вместо того чтобы продать (sell) или безвозмездно отдать (give) часть принадлежащих ему земель, монарх установил систему *феодалного земледержания* (feudal tenure), в рамках которой его подданные выступали держателями королевских наделов, или, выражаясь современным юридическим языком, своего рода арендаторами (tenants) недвижимого имущества. В результате сложилась группа вещных прав, специфической чертой которых был их ограниченный характер (hold the land of the king). Например, в случае смерти земледержателя монарх сохранял за собой право передать недвижимость старшему сыну арендатора на прежних условиях, однако универсального правопреемства, как и соответствующей обязанности со стороны короля, не возникало<sup>88</sup>.

По требованию Вильгельма в 1086 г. – через 20 лет после завоевания – в государстве была проведена полная перепись населения, земли, скота и орудий труда, получившая название «Книги Страшного Суда» (The Domesday Book). Необходимость создания данного документа была продиктована экономическими соображениями, однако впоследствии перепись оказалась бесценным информационным источником, поскольку представила точную картину социальной структуры средневековой Англии, свидетельствуя о полной ее феодализации<sup>89</sup>.

В силу упомянутых исторических условий, в которых формировался английский феодализм, отношения между обладателями вещных прав и Вильгельмом Завоевателем строились прежде всего на личном доверии, поэтому *основными земледержателями* (tenants in chief) были приближенные к монарху представители высших сословий, доказавшие свою преданность<sup>90</sup>. Наделенные достаточными для этого полномочиями, они усложняли схему имущественных взаимосвязей, сдавая землю, условно говоря, в субаренду (sub-tenures) и увеличивая тем самым количество посредников между первоначальным собственником и фактическими держателями земли.

Впоследствии аналогичным образом выстроилась вся феодальная пирамида (данный процесс получил наименование *субинфеодация* – subinfeudation), стремительный рост которой был остановлен только в 1290 г. с принятием Третьего Вестминстерского статута, или Статута Quia Emptores, предусматривавшего возможность свободного отчуждения земельных участков без дальнейшего вассального обременения<sup>91</sup>. Примечательно, что крестьяне, занимавшие соответствующие территории, не были сильно потревожены столь масштабным перераспределением земель, поскольку на их положении данный процесс сказался лишь в форме смены хозяев, перед которыми предстояло нести привычную службу<sup>92</sup>.

Учитывая индивидуальный характер связей, пронизывавших феодальную пирамиду (от правителя, стоявшего в вершине, до основания, в котором располагались мелкие земледержатели), получение участка предполагало исполнение приобретателем недвижимости встречных обязательств перед лицом, наделившим его землей. Названные обязательства выражались не в осуществлении денежных выплат, традиционных для наших дней, а имели форму *личной службы* (service) и *повинностей* (incidents). При этом необходимо отметить, что монарх, помимо передачи имущества арендатору и наделения его необходимым объемом прав, также обязан был взять подданного под свое покровительство и нести ответственность за его благополучие. В связи с этим многие мелкие землевладельцы предпочитали уступить свои земли более крупным феодалам, с тем чтобы обеспечить себе протекцию в вопросах, связанных не только с землей, но и с личным положением<sup>93</sup>.

Связь между собственником и держателем недвижимости определялась не только субъективными интересами сторон, но и имела объективную юридическую природу – в силу действия норм, проистекавших частично из соглашения между сторонами, а частично из факти-

ческого владения, пользования и распоряжения имуществом<sup>94</sup>. Сказанное позволяет сделать вывод о том, что Англия уже во времена раннего феодализма знала и допускала применение вещно-правовых конструкций, обладавших комплексной структурой и многим позже воспринятых американской правовой доктриной сложноструктурных моделей права собственности. Это, в частности, проявлялось в том, что недвижимость, оставаясь в собственности короля, могла быть одновременно обременена имущественными титулами нескольких держателей, чей статус различался в зависимости от типа службы и повинностей, которые они несли<sup>95</sup>.

Для целей настоящего исследования необходимым представляется проведение классификации различных форм средневекового земледержания, исходя из особенностей персональной связи между собственниками и держателями недвижимого имущества, а также порядка регулирования данных правоотношений<sup>96</sup>.

В зависимости от того, насколько четко были определены права и обязанности сторон, каков был характер личной службы, сохранял ли при этом держатель земли автономность и каким образом соответствующие условия могли изменяться (в одностороннем порядке по решению феодала или же по решению обеих сторон), земледержание квалифицировалось в качестве *свободного* (free tenure) либо *зависимого* (unfree tenure).

Свободное держание недвижимости являлось привилегией джентри и дворян, чье социально-классовое положение не предполагало тяжелого физического труда<sup>97</sup>. Однако такое земледержание, не порождая в чистом виде феодально-вассальных отношений, устанавливало подчинение иного рода: в первую очередь оно состояло в необходимости обязательного поступления держателя недвижимости на личную службу к полноправному собственнику такого имущества.

В зависимости от обязательств, возлагаемых на земледержателей и исполняемых ими в пользу основных собственников, данная служба имела несколько разновидностей. Среди них выделяют: рыцарскую службу (knight service); оказание услуг по обработке и возделыванию земли (socage); обязательство молиться за упокой души землевладельца после его ухода из жизни (frankalmoign, или frankalmoin) и, наконец, собственно личную службу (serjeanty)<sup>98</sup>.

Примечательно, что земледержатели, сдающие имущество в «субаренду», на одном уровне выступали в качестве тех, кто несет личную службу, а на другом – в качестве тех, в чью пользу она исполняется. При этом на каждом новом витке имущественных отношений земледержание могло быть связано с исполнением различных обязанностей.

*Рыцарская служба*, наиболее почетная и изначально самая востребованная из вышеназванных, обязывала земледержателя ежегодно предоставлять строго определенное количество полностью экипированных рыцарей на 40-дневную военную службу к королю<sup>99</sup>.

*Услуги по обработке и возделыванию земли* не сводились к непосредственному сельскохозяйственному труду, а могли выражаться в несении фиксированных денежных расходов на содержание надела, а также в предоставлении заранее оговоренного объема сельскохозяйственной продукции, переходящей в собственность феодала, либо в выполнении конкретных земледельческих работ<sup>100</sup>.

Широкое распространение в средневековой Англии получила служба, исполнение которой могло фактически продолжаться после смерти собственника земли. *Обязательство молиться за спасение и за упокой души усопшего* могло быть возложено лишь на священников, а сама земля в таком случае передавалась либо в их личное пользование, либо в пользу самой церкви<sup>101</sup>.

Что касается *личной службы*, или, как ее иногда именуют, «сержантерии» («сержантии») <sup>102</sup>, то в ней максимально полно раскрывался доверительный характер отношений между собственником и держателем участка. От последнего могло требоваться выполнение частных

поручений и протокольных функций, возложенных на него монархом, а также иных заданий, требующих от исполнителя надежности и ответственности<sup>103</sup>.

Повинности, несение которых сопровождало любой службе, имели поначалу атрибутивный, во многом ритуальный смысл.

Свободный земледержатель при жизни должен был непременно совершить 4 действия: принять *вассальное посвящение* (homage); принести *присягу на верность феодалу*, наделившему земледержателя недвижимостью (fealty)<sup>104</sup>; в обусловленных обстоятельствах выплатить необходимую денежную сумму, или *вассальную пошлину* (например, выкупить феодала из тюремного заключения) (aids); а также *вернуть недвижимость* ее владельцу при обращении на нее взыскания (в частности, если держатель участка нарушил данную им присягу или не исполнил обязательства, возложенные на него в связи с личной службой) (forfeiture)<sup>105</sup>.

В ряде случаев феодальные отношения продолжались и после смерти земледержателя. В таком порядке могли возникнуть 4 других повинности: *переход выморочного имущества в собственность главы государства* (при отсутствии у держателя земли наследников) (escheat); возложение на наследников «арендатора» *налогового бремени за правопреемство* (relief)<sup>106</sup>; а также две категории прав, которые монарх приобретал исключительно если дело касалось земледержателей, несущих рыцарскую или личную службу: право *опекунства* (wardship), состоявшее в том, что король пользовался землей и всеми связанными с ней привилегиями (плоды, доходы) до достижения наследником арендатора 21 года<sup>107</sup>; и *право заключить брак* (marriage) между наследником земледержателя и тем, кто выплатит монарху вознаграждение в установленном им размере. В последнем случае правопреемник мог отказаться от бракосочетания, но это влекло за собой крупный штраф в пользу государства<sup>108</sup>.

Феодальный строй, отягощенный сложными имущественными переплетениями среди свободных граждан, создал благоприятные условия для применения зависимого земледержания. У истоков его формирования стояла классическая вотчинная (манориальная) система средневековой Англии. Маноры – земельные участки, не обремененные вещными правами лиц, несущих рыцарскую службу или возделывающих землю, оставались во владении собственников (demesne lands). Очевидно, что такие наделы продолжали при этом нуждаться в надлежащем уходе, обеспечить который возможно было, лишь привлекая дополнительные силы.

На ранних этапах феодализма постоянную работу на этих землях проводили их жители, принадлежавшие к подневольным низшим сословиям (villeins). Первоначально положение бесправных безземельных крестьян (surfs), обслуживавших участки, принадлежавшие родовой и мелкопоместной знати, мало чем отличалось от рабского. Формально считаясь свободными перед любыми лицами, кроме своих хозяев, против самих феодалов зависимые крестьяне не имели никаких прав, кроме права на жизнь и здоровье (life and limb)<sup>109</sup>. Землевладелец руководил не только деятельностью крестьян, связанной с ведением хозяйства, но и разрешал частные споры между крепостными, заседаая (лично или через представителя) в поместных судах (manorial courts). Помимо минимального содержания, крестьяне могли претендовать лишь на часть плодов, выращенных на закрепленной за ними территории, – в качестве поощрения за труд<sup>110</sup>.

XIV в. изменил структуру феодального общества и предопределил новые тенденции его развития. Пандемия бубонной чумы (1348–1349), вошедшая в историю как «Черная смерть», унесла бесчисленное количество жизней, в результате чего трудоспособное население Европы оказалось невосполнимо сокращено<sup>111</sup>.

Британские землевладельцы вынуждены были прибегнуть к новым неотложным мерам и пойти на компромисс, установив денежную плату за выполнение аграрных работ. Постепенно статус крестьян начал закрепляться в манориальных традициях, а позже сменилась и

сама форма подобного землевладения – вотчины стали переходить на основе норм обычного права, независимо от воли собственника. Между тем это не означало того, что последний утрачивал свое законное право на данную недвижимость. На практике сложилась уникальная категория *арендных отношений* (coryhold tenures), основанных на выписках из протоколов поместных судов. Распоряжение наделами, обремененными данными правами, было возможно только путем отказа земледержателя от имущества в пользу третьего лица (surrender) и встречного принятия недвижимости во владение (admittance). Феодал в таком случае лишь извещался о том, в чье пользование переходит участок, а в подтверждение этого выдавалась копия соответствующего судебного протокола<sup>112</sup>.

Таким образом, трансформация зависимого крестьянского земледержания во временное владение недвижимостью на возмездной основе предопределила возможность последующего возникновения норм о нефригольдных вещных правах (landlord-tenant law), входящих в структуру права собственности англо-американских стран<sup>113</sup>. Данные правоотношения, схожие с континентальным представлением об аренде, стали фундаментом для дальнейшего развития сложноструктурных моделей нефригольдного права собственности в общем праве и, как следствие, в правовой системе США.

Еще одной важной исторической предпосылкой возникновения системы нефригольдной собственности стало стремление землевладельцев (landlords) и земледержателей (tenants) избежать санкций, установленных средневековыми правовыми порядками за осуществление ростовщичества (usury) в связи с предоставлением займов. Заимодавец и заемщик нередко заключали соглашение, по которому заемщик, владевший земельным участком во фригольдной собственности, передавал имущество (или его часть) заимодавцу на нефригольдном праве, позволявшем последнему не только возратить основную сумму долга, но и получить доход, существенно превосходящий (учитывая возможную длительность владения недвижимостью<sup>114</sup>) любые проценты по займу<sup>115</sup>. В этой связи очевидно, что титул, возникавший в указанных обстоятельствах, имел принципиально иной социально-экономический контекст, нежели подавляющее большинство фригольдных прав, которые на том же историческом этапе были призваны гарантировать благосостояние членов одной семьи, обеспечивая последовательный переход имущества из поколения в поколение<sup>116</sup>.

Уже к началу XVI века общее право выработало подход к пониманию и регулированию нефригольдных вещно-правовых конструкций, в значительной степени отвечающий устойчивым в постфеодальном обществе представлениям о типовом земледержателе (paradigm tenant) – предприимчивом английском фермере, арендующем сельскохозяйственную землю<sup>117</sup>. Именно поэтому аренда – на первых этапах становления данного института – воспринималась англосаксонским правом исключительно как инструмент передачи вещного титула на недвижимость с целью ее последующего *коммерческого* использования в аграрных целях (commercial lease). Сами такие отношения регулировались в значительной степени формалистическими нормами вещного права, что позднее позволило аренде войти в систему американского права собственности<sup>118</sup>.

Необходимо в этой связи обратить внимание на то, что принципы, действовавшие в тот период применительно к арендным правоотношениям, зиждились на различном положении, в котором, по феодальной традиции, оказывались фригольдные собственники и лица, владеющие имуществом на нефригольдном титуле<sup>119</sup>. Со временем, когда благодаря начавшемуся в Англии процессу урбанизации аренда начала использоваться не только в аграрных целях, но и для личного проживания (residential lease), суды по инерции стали распространять на такие правоотношения стандартные правила, оправдывавшие себя применительно к коммерческой аренде<sup>120</sup>.

Долгий путь, который нефригольдным титулам (nonfreehold estates, leasehold estates<sup>121</sup>) пришлось пройти до того, как занять в общем праве самостоятельные позиции, освободившись от средневековых предрассудков, обусловлен комплексным характером сложноструктурных моделей нефригольдной собственности, по сей день вызывающим споры в научных кругах<sup>122</sup>.

Земледержание, являясь ядром британского феодализма, не могло игнорировать объективного изменения общественного курса. Свободные вещные права приобретали все большее значение, а с принятием уже упомянутого Статута *Quia Emptores* стало возможным беспрепятственное отчуждение ничем не обремененного недвижимого имущества (free alienation). Следствием этого стало возникновение совершенно новой концепции независимого владения землей (estate).

Средневековые контуры были стерты не сразу, однако со временем королевские суды начали признавать и защищать три базовых *фригольдных* права<sup>123</sup>: пожизненное право собственности (the life estate); собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам (the fee tail); простое неограниченное право собственности (the fee simple, или fee simple absolute)<sup>124</sup>. Следует учесть, что владение земельным участком на основании неограниченного права собственности позволяло его обладателю передавать часть земли на условиях, удобных для обеих сторон. Поскольку такие условия могли, среди прочего, иметь суспензивный, резолютивный или временный характер, английское право обогатилось комплексом имущественных интересов, являющихся, по сути, вещными правопритязаниями (future interests)<sup>125</sup>.

Отмирание феодальных пережитков, совпавшее по времени с социально-экономическими переменами, обострило два принципиальных вопроса, решение которых должно было повлиять на европейское сообщество и, в конечном счете, определить судьбу американского населения. Прежде всего англичанам предстояло окончательно перешагнуть через феодализм. Затем возникла необходимость выбрать новый вектор развития вещных правоотношений. Вторая задача представляет особый интерес с юридической точки зрения, поскольку современная англо-американская правовая семья продолжает, как отмечалось, демонстрировать неопределенность в том, должно ли право собственности максимально защищать и гарантировать интересы самого собственника (т. е. фактически быть абсолютным), или система вещных прав обязана обеспечивать беспрепятственный переход имущества по различным основаниям и в различных формах (т. е. допускать разделение права собственности на отдельные правомочия с сохранением за каждым из них титула «собственности»).

После долгих споров между крупными землевладельцами, промышленниками, торговцами и коммерческими силами чаша весов склонилась в пользу свободного отчуждения недвижимости – так власти стремились избежать повсеместного обременения земель разного рода ограничениями, установленными собственниками.

В 1472 году знаковое «дело Талтарума» фактически обесмыслило вещно-правовую конструкцию, при которой имущество могло быть передано лишь прямым нисходящим наследникам собственника – судьи допустили прекращение майората по иску, основанному на сговоре<sup>126</sup>. В результате поместное дворянство трансформировалось в обладателей *вещных правопритязаний* (future interests) – правовых конструкций, обеспечивающих возможность правообладателя вступить во владение недвижимым имуществом в будущем, по истечении срока действия вещного титула предшествующего собственника.

Сложившаяся тенденция усилилась с принятием в 1535 году Статута о пользовании (Statute of Uses)<sup>127</sup>, сделавшего возможным существование выжидательной собственности, отменяющей действие предыдущего вещно-правового титула (executory interest), и доверительной собственности (trust). Наконец, Статут о завещаниях (Statute of Wills)<sup>128</sup> узаконил свободную передачу вещных прав по завещанию. Учитывая стремительный закат земледержания,

невыгодно отличавшегося от фригольдных вещно-правовых титулов, личная служба и связанные с ней повинности также утратили актуальность. В 1660 году Актом об отмене земледержания (Tenures Abolition Act)<sup>129</sup> были упразднены все формы личной службы и соответствующих повинностей, кроме сержантерии, которая стала фактически сведена к обязанности «арендатора» недвижимого имущества совершать денежные выплаты в пользу собственника.

К началу XVIII века общее право Англии в части, касающейся имущественных правоотношений, было практически оформлено. Почти все оно оказалось посвящено различным способам свободного землевладения и связанным с ними притязаниям. В результате более чем 600-летней эволюции со времен Нормандского завоевания британская система права собственности приобрела сложную многоуровневую структуру, отдельные составляющие которой являлись очевидными рудиментами феодализма<sup>130</sup>, тогда как другие, напротив, свидетельствовали о чрезмерно усердной борьбе с прежним строем<sup>131</sup>. Именно таким колонизированная англичанами Америка впервые увидела право собственности<sup>132</sup>.

Соединенные Штаты, естественным и произвольным образом воспринявшие правовые традиции Великобритании, вынуждены были вести войну за независимость, победа в которой принесла Америке статус самостоятельного государства, не снабдив его при этом новой системой права. В результате США столкнулись с необходимостью адаптировать британские юридические нормы к собственным реалиям. Этот процесс стал известен как «рецепция английского права» (reception of English common law)<sup>133</sup>.

Подход к определению и регулированию имущественных отношений имел в Соединенных Штатах ряд отличий по сравнению с позицией Старого Света.

В первую очередь необходимо учесть, что сама идея вещных прав на недвижимое имущество, привнесенная еще в колониальную Америку, была достаточно сложна. Новообразованное государство не имело необходимых правовых инструментов и, главное, профессиональных ресурсов, необходимых для ее воплощения. Поэтому настольной книгой американских юристов стал знаменитый труд сэра Уильяма Блэкстоуна «Комментарии к английским законам» (Sir William Blackstone's Commentaries on the Laws of England), охватывавший, пусть и без углубленной детализации, фактически все сферы англо-американского права, включая институт собственности<sup>134</sup>.

Ввиду специфики территориального устройства США и размежевания законодательных юрисдикций большинством штатов было установлено принципиальное ограничение: британское право действовало до тех пор, пока не вступало в конфликт с местными условиями жизни и обстановкой, существующей в конкретный момент<sup>135</sup>.

Избыток «бесхозной» земли, не находящейся в чьем-либо юридически закрепленном владении, делал бесполезной значительную часть английских вещных прав. «Многослойность» разделенных правомочий теряла практическую целесообразность. Потенциальным собственникам оказывалось проще *освоить* земли на Западе, нежели получить их в том порядке, который в свое время был установлен для плотно населенной Великобритании<sup>136</sup>.

Наконец, следует учитывать, что принципы прогрессивного свободного развития, декларируемые американским правительством, были заведомо несовместимы с феодальными установками (не говоря уже о том, что сами Соединенные Штаты не знали классического средневекового феодализма). Становясь на ноги, право собственности США опиралось на фундаментальные положения английской системы, стремясь при этом отбросить предрассудки прежних времен<sup>137</sup>. В связи с этим сегодняшние американские правовые порядки отражают процесс борьбы между традициями общего права и требованиями современности, в силу чего суды Соединенных Штатов нередко сталкиваются с необходимостью разрешения имущественных споров, предпосылки которых уходят корнями далеко в прошлое<sup>138</sup>.

Между тем проведенный исторический анализ условий формирования института собственности в праве США позволяет с высокой степенью уверенности утверждать, что использование многовекового опыта Англии в построении системы вещных прав, а также стремление Соединенных Штатов к самостоятельному развитию в русле актуальных демократических тенденций выразилось в существовании уникальной концепции сложноструктурных моделей права собственности, безусловно заслуживающей внимания со стороны европейских, в том числе российских цивилистов.

### § 3. Эволюция сложноструктурных моделей права собственности в современном праве США

Право собственности США, сформировавшееся в рассмотренных выше исторических условиях, на сегодняшний день представляет собой сложную многозвенную систему различных вещно-правовых титулов, каждый из которых закрепляет за своим обладателем (чаще всего именуемым «собственником») определенный комплекс правомочий в отношении конкретного имущества, а государство, в свою очередь, гарантирует и обеспечивает их защиту.

Собственность на недвижимость – краеугольный камень правовой системы США<sup>139</sup>. Именно недвижимость, обладая с точки зрения американского права особой экономической ценностью и являясь фундаментом имущественных отношений, стала особым объектом вещных прав. Собственность на недвижимое имущество приняла в Соединенных Штатах многообразные формы, наиболее последовательно и подробно регулируемые нормами американских правопорядков. Вещно-правовые титулы на недвижимость образовали в США сложноструктурные модели права собственности. Данный термин введен в цивилистическую науку правоведами Соединенных Штатов для обозначения разграничений в правовом положении различных собственников, чей объем и содержание правомочий варьируется в зависимости от структуры, которой обладает та или иная модель права собственности<sup>140</sup>.

Англо-американские правопорядки различают два подхода к созданию сложноструктурных моделей права собственности.

В одном случае имущество может на праве собственности (ownership) принадлежать двум или более лицам, которые одновременно осуществляют правомочия полноправных собственников в отношении данного имущества. Такого рода модели права собственности (concurrent ownership) хотя и являются сложноструктурными с точки зрения субъектного состава, но концептуально в значительной степени совпадают с континентальной моделью общей собственности<sup>141</sup>.

Между тем значительно отличается от вышеназванной конструкции порядок, при котором право собственности на одно и то же имущество фактически «расщепляется» на отдельные титулы, которыми наделяются различные лица. Таким образом, возникает ситуация, когда несколько субъектов *одновременно* обладают *разного* рода правами (present estates) и правопритязаниями (future interests), реализация которых происходит в определенной *последовательности*. Подобные модели права собственности являются уникальными, поскольку комплексность их структуры достигается не только за счет состава участников имущественных правоотношений, но также за счет разделения права собственности во времени и по объему<sup>142</sup>. Иными словами, Соединенные Штаты наделяют собственников недвижимости такими инструментами юридической техники, которые позволяют определить судьбу имущества путем его передачи в непосредственное владение одному лицу, установления вещного правопритязания на данное имущество в пользу другого лица, а также указания обстоятельств, являющихся основаниями для смены собственников и порядка, в котором такая смена происходит<sup>143</sup>.

Поскольку институт собственности в российском гражданском праве существует в рамках принципиально иных концептуальных установок, особый интерес в качестве объекта фундаментального исследования представляет именно второй тип сложноструктурных моделей права собственности, последовательному анализу которых посвящена настоящая работа. В связи с этим далее в тексте данного исследования под сложноструктурными моделями права собственности в США понимаются конструкции, моделирование которых происходит в последнем из описанных выше порядков.

Анализируемые правовые модели были разработаны доктриной вещных прав (theory of estates), в рамках которой оформилась базовая для англо-американской системы собственности категория имущественного титула, обозначавшаяся термином «estate», производным от латинского «status»<sup>144</sup>. Первоначально в основе конструирования вещных прав лежал именно статус правообладателя.

В предыдущем параграфе данной главы отмечалось, что исторически единоличным собственником всех государственных земель являлся монарх, чье субъективное расположение к подданным предreshало дальнейшее распределение между ними земельных участков. Разумеется, каким бы благосклонным ни было отношение короля к приближенным соратникам, владение ими королевской землей на том же титуле, который принадлежал самому монарху, представлялось немислимим. Феодалы, получившие земельный надел на определенном короле вечно-правовом титуле, распоряжались им в рамках предоставленных им правомочий, в том числе передавали его своим вассалам, удлиняя таким образом череду землевладельцев. По мере усложнения данной цепочки каждый следующий держатель земли обладал вечно-правовым титулом, все более отдаленным от первоначального права собственности монарха<sup>145</sup>.

*Фригольдные* (от англ. *free hold* – суверенное держание) титулы могли принадлежать лишь свободным гражданам, чьи обязательства друг перед другом были ограничены рамками самой феодальной пирамиды<sup>146</sup>. *Нефригольдные* (от англ. *non-free hold* – несвободное держание) титулы первоначально были формой крестьянского зависимого землевладения и устанавливались в сельскохозяйственных целях, не давая их владельцам никаких сословных привилегий<sup>147</sup>. К. П. Победоносцев, рассматривая разделение вещей и прав в зарубежных право порядках, характеризует фригольдные титулы как «полную или вольную собственность, т. е. (в историческом смысле) поземельное владение, свободное от повинностей, свойственных подвластному, невольному человеку, и подлежащее только повинностям, кои совместны со званием свободного человека»<sup>148</sup>.

Форма и порядок *передачи земли* долгое время служили ключевыми индикаторами того, на каком титуле – фригольдном или нефригольдном – недвижимость переходит к правопробретателю. Этим определялся статус последнего и степень его приближенности к первоначальному собственнику.

Особое значение в данном отношении имеет специфическая категория вещного права, сопровождавшая англо-американские сложноструктурные модели права собственности с момента их возникновения и вплоть до наиболее позднего этапа их развития. Речь идет о процедуре «*введения во владение*» (*livery of seisin*), посредством которой осуществлялась передача в собственность недвижимого имущества<sup>149</sup>.

Прежде чем перейти к непосредственному рассмотрению данного явления, необходимо определиться с тем, что представляет собой само «владение», в которое «вводится» правопробретатель. До XIV в. владение имуществом не классифицировалось по каким-либо основаниям, поскольку того объективно не требовала система земледержания. Однако постепенно, с изменением структуры имущественных правоотношений, различие между обыкновенным владением, выраженным в форме элементарного господства над вещью (*possession*), и владением, возникавшим в результате прохождения специальной процедуры, стало принципиальным. В отечественной цивилистике применительно к последней из двух названных категорий употребляется, как правило, термин «сейзина» (или «сезина»)<sup>150</sup>. Подобная форма владения использовалась *исключительно* при наделении правопробретателя *фригольдным титулом* на недвижимое имущество. Никакие другие вещные права не могли переходить в указанном порядке. Иными словами, данное владение являлось прямым свидетельством независимого характера

собственности и, как следствие, определяло соответствующий статус лица, которому принадлежало имущество, перешедшее таким образом<sup>151</sup>.

Исторически процесс введения во владение имел церемониальный характер и призван был зафиксировать факт перехода недвижимости от одного лица к другому на свободном титуле. Как правило, для этого первоначальный собственник и будущий обладатель фригольдного титула входили на территорию владения, после чего лицо, отчуждающее имущество, торжественно вручало правопробретателю ветвь дерева, растущего на данной земле, а также передавало горсть самой земли как символ переходящей собственности<sup>152</sup>. Примечательным в этой связи представляется тот факт, что распространенные сегодня юридические инструменты передачи прав – речь, главным образом, идет о письменных договорах – хотя и могли использоваться в процессе установления фригольдного вещно-правового титула, но играли сугубо второстепенную роль. Составленное по желанию сторон письменное соглашение не заменяло процедуры введения во владение, а фигурировало лишь в качестве возможного доказательства передачи земли, но никак не в качестве основного способа такой передачи<sup>153</sup>.

В отличие от фригольдных вещных прав, нефригольдные титулы изначально не требовали формального установления и не предполагали введения собственника во владение. Их возникновение, как правило, проистекало из устных соглашений, а на ранних этапах становления системы нефригольдных титулов – из фактического предоставления земельных участков крестьянам для различных сельскохозяйственных целей<sup>154</sup>.

Процедура введения во владение, ставшая основанием для выделения двух типов владения (и двух соответствующих групп титулов) – фригольдного и нефригольдного, играет принципиальную роль в понимании существа сложноструктурных моделей права собственности США. В рамках данных имущественных конструкций правовое положение собственников различается в зависимости от того, к какой из указанных групп вещных титулов относится право, на котором недвижимость принадлежит тому или иному участнику правоотношений. Иными словами, непосредственное физическое господство над вещью (possession) в режиме нефригольдной собственности не отождествляется с полноправным обладанием имуществом (ownership)<sup>155</sup> на фригольдном титуле, притом, что обе данных конструкции предполагают возможность владения недвижимостью.

В свете вышесказанного необходимо отметить, что сегодня процедура введения во владение хотя и перестала являться неперенным элементом наделения собственника фригольдным титулом, тем не менее не была предана забвению в Соединенных Штатах<sup>156</sup>. Более того, данная концепция, в значительной степени утратив символический характер, приобрела новое утилитарное значение. Оно, главным образом, состоит в том, что в современной американской практике факт введения того или иного лица во владение может влиять на правовое положение соответствующего лица и членов его семьи, а также порядок и способы защиты нарушенных вещных прав<sup>157</sup>. Данные вопросы среди прочих подробно анализируются в последующих главах настоящей работы.

Полноценное исследование сложноструктурных моделей права собственности США возможно лишь на основе проведения классификации данных конструкций. С учетом отмеченного ранее наиболее целесообразным с научно-практической точки зрения представляется разделение всей совокупности сложноструктурных моделей права собственности на два основных типа – фригольдный (freehold estates) и нефригольдный (non-freehold estates). Моделирование права собственности обоих типов происходит посредством обращения к различным вещно-правовым титулам, имеющим, соответственно, фригольдный или нефригольдный характер. Многообразные сочетания данных титулов позволяют создавать комплексные имущественные режимы.

В основе последующего разграничения сложноструктурных моделей права собственности лежат различные показатели, характеризующие вещно-правовые титулы с точки зрения их субъектного состава, содержания и продолжительности.

Исходя из этого можно выделить следующие основные модели *фригольдной* собственности: простое неограниченное право собственности (*fee simple absolute*); пожизненное право собственности (*life estate absolute*); собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам (*fee tail*); а также конструкции отменяемого права собственности, в которых вещно-правовые титулы подчинены определенным условиям (*defeasible fees*). В зависимости от того, какой вещно-правовой титул лежит в основе той или иной конструкции *отменяемой* собственности, и того, каков характер условий, которым соответствующий титул подчинен, следует выделить сложноструктурные модели простого отменяемого права собственности (*fee simple defeasible*) и пожизненного отменяемого права собственности (*defeasible life estate*), каждая из которых может, в свою очередь, действовать на базе суспензивных (*determinable estate*) или резолютивных условий (*estate subject to condition subsequent*), а также резолютивных условий с последующим переходом недвижимого имущества в пользу третьего лица (*estate subject to executory limitation*)<sup>158</sup>.

С отмиранием феодальных предрассудков и развитием экономических отношений *нефригольдные* вещно-правовые титулы утратили прямую зависимость от социального положения их владельца и встроились в систему сложноструктурных моделей права собственности США. Американская доктрина восприняла концепцию лизгольда в том виде, в котором она долгое время существовала в английском вещном праве, – с оттенком явного благоволения интересам арендодателя. Лишь в последние десятилетия, начиная с 1970-х годов, суды стали пересматривать свои взгляды на систему сложноструктурных моделей нефригольдной собственности, опираясь на объективные требования современного общества, в котором далеко не последнюю роль играют арендаторы недвижимого имущества<sup>159</sup>.

В американском праве наметились новые тенденции, отражающие эволюцию представлений о феномене лизгольда: данные правоотношения все чаще стали рассматриваться в качестве комплексного правового института, одновременно объединяющего начала вещного и обязательственного права. Вторая из указанных составляющих обеспечивает применение к сложноструктурным моделям нефригольдной собственности принципов диспозитивности и равенства сторон, свойственных американскому договорному праву, что позволяет существенно повысить уровень защиты интересов нефригольдных собственников<sup>160</sup>. Так или иначе, на сегодняшний день титулы, возникающие у правопробретателей в результате заключения договоров аренды, образуют крупную группу сложноструктурных моделей права собственности США<sup>161</sup>.

При этом *нефригольдные* правовые модели, подобно фригольдным конструкциям, разделяются на несколько видов. К ним относятся: временное право собственности, автоматически прекращающееся по истечении обусловленного срока (*estate for years*); временное право собственности, автоматически возобновляющееся по истечении обусловленного срока (*periodic estate*); бессрочное право собственности, прекращающееся по воле сторон (*estate at will*), а также схожая с ним конструкция права собственности, при которой прекращение действия нефригольдного титула возможно в любой момент по воле арендатора и лишь в определенных обстоятельствах – по воле арендодателя (*statutory estates*); и неправомочно продолжающееся владение (*estate at sufferance*), о специфической смешанной природе которого подробно говорится в третьей главе настоящего исследования.

Следует обратить внимание на то, что современные американские исследователи, несмотря на очевидные коренные различия между фригольдными и нефригольдными титулами, стремятся тесно связать данные категории, отталкиваясь, во-первых, от того, что обе

модели права собственности являются сложноструктурными, а во-вторых, – от того, что и тот, и другой титул предоставляет собственнику возможность непосредственного владения определенным объектом недвижимости<sup>162</sup>.

Между тем рассуждать о том, насколько оправданными являются подобные размышления западных авторов – нецелесообразно. Дело в том, что анализируемая в настоящей главе и рассматриваемая с различных позиций доктрина американского права собственности в основе своей имеет фундаментальные принципы общего права, последовательно разделявшего фригольдную и нефригольдную модели права собственности. В этой связи указанные выше гипотезы американских исследований могут считаться состоятельными лишь с точки зрения того, что они стремятся продемонстрировать, насколько тесно самые различные конструкции сложноструктурного права собственности соседствуют друг с другом в рамках общей концепции собственности в правовой системе Соединенных Штатов.

В пользу этого тезиса говорит, среди прочего, тот факт, что оба типа сложноструктурных моделей права собственности сопровождаются тем или иным вещным правопритязанием (*future interest*) – еще одним неотъемлемым элементом американской доктрины вещных прав. Данная категория имеет решающее значение в понимании концепции сложноструктурной собственности, поскольку именно за счет правопритязаний в подавляющем большинстве случаев достигается комплексный характер рассматриваемых правовых конструкций.

Величайшая заслуга общего права состоит в том, что оно разработало юридический механизм, предоставляющий собственникам недвижимого имущества возможность передавать права на него, различающиеся не только по объему, но и по моменту вступления в силу. Ключевой характеристикой существующих сегодня сложноструктурных моделей права собственности США является то, что они позволяют *одновременно* обременять объект недвижимости *вещно-правовыми титулами*, рассмотренными выше, и *вещными правопритязаниями* (*future interests*), природа и особенности которых подробно анализируются в последней главе настоящего исследования.

В отечественной литературе категория «правопритязания» фактически дословно переводится с английского языка как «будущее право собственности»<sup>163</sup>. Представляется, что использование такого обозначения допустимо лишь в той степени, в которой оно применяется для целей наиболее общего разграничения англо-американских вещно-правовых конструкций, поскольку, как будет подробно сказано далее, концепция *future interests* не позволяет считать данные права в буквальном смысле «будущими».

Вещные правопритязания существуют *в настоящем времени* и призваны гарантировать их обладателям возможность непосредственного вступления во владение недвижимостью в будущем. Несмотря на то что эти конструкции могут показаться второстепенными по отношению к основным, более «полноценным» вещно-правовым титулам, недооценивать правопритязания не следует. Напротив, они вполне самостоятельны и в некоторых случаях имеют намного большую ценность, нежели тот фригольдный титул или лизгольд, которому вещные правопритязания сопутствуют<sup>164</sup>.

Современное американское право классифицирует правопритязания в зависимости от того, какое лицо выступает в качестве выгодоприобретателя, имеющего возможность в перспективе стать полноправным собственником имущества. Исходя из этого различаются *future interests*, сохраняемые за первоначальным правообладателем (*grantor*)<sup>165</sup>, и *future interests*, направленные в пользу третьего лица (*third person*)<sup>166</sup>.

К первой группе вещных правопритязаний, совокупно обозначаемых «возвратными» (*reversionary*), относятся: обратное вступление в право собственности (*reversion*); немедленное вступление в право собственности при нарушении суспензивного условия (*possibility of reverter*); и вступление в право собственности в результате принятия решения о прекращении

отменяемого титула при нарушении резолютивного условия (right of entry for condition broken, или power of termination).

Во вторую группу входят притязания, принадлежащие третьим лицам и являющиеся, по сути, «выжидательной собственностью» (remainders) таких лиц: неотъемлемая выжидательная собственность (indefeasibly vested remainder); выжидательная собственность, пропорционально распределяющаяся между выгодоприобретателями, перечень которых открыт (vested remainder subject to partial divestment, или subject to open); выжидательная собственность, зависящая от *последствий* наступления резолютивных условий (vested remainder subject to complete divestment); условная выжидательная собственность (contingent remainder); и выжидательная собственность, прекращающая действие предыдущего титула (executory interest).

Вышесказанное позволяет сделать вывод о том, что процесс моделирования различных конструкций сложноструктурного права собственности можно условно разбить на несколько фаз.

Прежде всего необходимо определить, каким является конкретный вещный интерес каждого из участников имущественных правоотношений. Такой интерес может быть реальным, и тогда он квалифицируется как вещно-правовой титул (estate), либо потенциальным, что позволяет считать его вещным правопритязанием (future interest). После выяснения указанных свойств каждого имущественного интереса необходимо – применительно к реальным вещно-правовым титулам – установить период, которым в перспективе будет исчисляться срок действия соответствующего титула. Это является решающим фактором при отнесении моделей права собственности к фригольдным или нефригольдным. Иными словами, можно считать, что на первом из указанных этапов фиксируется точка, с которой начинается отсчет времени действия той или иной сложноструктурной модели права собственности, а на втором этапе решается, в какой момент данная конструкция прекратит свое существование<sup>167</sup>.

До того, как перейти к рассмотрению отдельных видов сложноструктурных моделей права собственности США, следует отметить еще одну немаловажную особенность, объединяющую данные конструкции. На протяжении всей истории существования доктрины комплексных имущественных правоотношений англо-американские правовые порядки используют сложную схему вещно-правовых титулов и правопритязаний на недвижимое имущество. Разумеется, в этой связи страны общего права выработали универсальный подход к разграничению данных категорий. В основе такого подхода лежит принцип, согласно которому в конечном итоге всякий имущественный интерес квалифицируется тем или иным образом в зависимости от того, как именно *выражено* основание его возникновения. Иначе говоря, решающее значение имеют конкретные формулировки, с помощью которых устанавливается каждый вещно-правовой режим<sup>168</sup>. Как только природа титула становится определена, риск появления каких-либо разногласий и сложностей в процессе взаимодействия субъектов правоотношений собственности сводится к минимуму. Однако даже в случае возникновения подобной ситуации устоявшаяся правоприменительная практика позволяет немедленно – без потери времени на повторный анализ всей цепочки данных имущественных связей – применить правила квалификации вещно-правовых конструкций и принять юридические меры, предусмотренные в качестве последствий нарушения и (или) ограничения соответствующего титула<sup>169</sup>.

Разумеется, американские юристы настаивают на том, что язык распоряжений о передаче имущества должен содержать точные формулировки, позволяющие безошибочно определить содержание сложноструктурной модели права собственности и положение всех участников данных отношений. Другими словами, лицо, определяющее судьбу недвижимости, должно соблюдать правила юридической техники, поскольку от этого напрямую зависит то, насколько корректно будут интерпретированы его намерения. Использование правовых конструкций, страдающих недостатком четкости, нередко приводит к возникновению коллизий<sup>170</sup>, разре-

шаемых судом в индивидуальном порядке с учетом принципов, которые будут рассмотрены ниже<sup>171</sup>.

В свете вышесказанного необходимо иметь в виду, что американская доктрина, а также законодатели и суды исходят из принципа, согласно которому перечень вещно-правовых конструкций, действующих в рамках сложноструктурных моделей права собственности США, является *исчерпывающим* (*numerus clausus principle*)<sup>172</sup>. На практике это означает, что в случае если формулировки, содержащиеся в тексте того или иного распоряжения, нацелены на создание или передачу имущественного титула, такой титул всегда будет толковаться как один из ныне существующих и указанных выше<sup>173</sup>.

Несмотря на длительный срок существования и применения данной концепции, она по-прежнему вызывает активный интерес в научных кругах. Одни исследователи высказывают опасения по поводу того, что подобное правило негативным образом влияет на гибкость системы вещных прав, являющуюся одной из ключевых характеристик права собственности США<sup>174</sup>, другие полагают, что принцип *numerus clausus* никаким образом не предотвращает лавирования между действующими режимами права собственности, в связи с чем концепция «закрытого перечня» утрачивает всякий смысл<sup>175</sup>. Некоторые авторы, напротив, продолжают находить рассматриваемому положению все новые и новые обоснования, акцентируя внимание на том благотворном воздействии, которое устойчивая система вещных прав оказывает на обеспечение и развитие эффективного экономического оборота<sup>176</sup>. Так или иначе, на сегодняшний день создание каких-либо новых имущественных титулов не допускается, и всякое возникшее вещное право или правопритязание заведомо обречено на то, чтобы быть квалифицированным по уже сложившейся схеме<sup>177</sup>. Справедливым в этой связи представляется вывод о том, что характерными признаками эволюционировавшей системы сложноструктурных моделей права собственности в США являются не только ее исключительная вариативность и гибкость, но и стабильность.

Поскольку сложноструктурные модели *фригольдной* собственности являются основой американской системы имущественных отношений, демонстрируя максимально возможную полноту прав, которой способны обладать собственники недвижимого имущества в США, рассмотрение отдельных моделей права собственности, входящих в предмет настоящего исследования, целесообразно начать именно с этих конструкций.

## Глава 2

# Сложноструктурные модели фригольдной собственности в праве США

*Property is the most ambiguous of categories. It covers a multitude of rights which have nothing in common except that they are exercised by persons and enforced by the State. Apart from these formal characteristics, they vary indefinitely in economic character, in social effect, and in moral justification.*

*R. H. Tawney*<sup>178</sup>

## § 1. Простое неограниченное (абсолютное) право собственности

Наиболее значимым, полноценным и, что характерно, самым распространенным фригольдным титулом на землю в США является *простое неограниченное право собственности* (fee simple absolute)<sup>179</sup>, часто именуемое «абсолютным» или «простым правом собственности» (fee simple)<sup>180</sup>. Данный вещно-правовой титул представляет собой базовый элемент всей системы сложноструктурных моделей американского права собственности.

Как следует из самого названия, данный титул предоставляет собственнику наибольшую полноту прав в отношении принадлежащей ему недвижимости, не ограничивая (за исключением случаев, о которых будет сказано далее) правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом, а также предоставляя максимальные гарантии в обеспечении и защите данного права.

Ключевой характеристикой данного права является *потенциально бесконечный срок его действия*<sup>181</sup>. Иначе говоря, абсолютное право собственности не знает никаких ограничений по времени, не обременено никакими вещными правопритязаниями и не может быть механически прервано.

Здесь следует учесть, что западная доктрина придерживается позиции, согласно которой любое правило должно рассматриваться не только в рамках классического его применения, но и с крайних позиций, в утрированных обстоятельствах, возможность возникновения которых нельзя исключать со стопроцентной вероятностью. В этой связи простое неограниченное право собственности, несмотря на общий принцип его бессрочности, может как минимум теоретически быть прекращено. Гипотетическим примером этого может служить случай, при котором у правообладателя, не распорядившегося судьбой принадлежащего ему имущества в завещании, после смерти не остается законных наследников, которые по нормам данного штата имели бы право на правопреемство, в результате чего недвижимость, принадлежавшая данному лицу на праве абсолютной собственности, переходит в пользу государства как выморочное имущество (escheat)<sup>182</sup>. Вместе с тем рассматриваемый пример не следует оценивать в качестве абсолютной иллюстрации возможного прекращения простого неограниченного права собственности, поскольку контекст толкования подобной ситуации зависит от законодательства каждого штата. В целом в данном отношении функционируют два основных подхода: ряд американских регионов видит в обращении выморочного имущества в пользу государства форму прекращения вещно-правового титула первоначального абсолютного собственника, тогда как другие штаты находят в этом всего лишь форму универсального правопреемства, сопровождающуюся не преобразованием самого вещного права, а лишь сменой собственника (государство в таком случае считается «последним наследником» (ultimate heir))<sup>183</sup>.

Так или иначе, с учетом вышеназванной оговорки во всех остальных отношениях простое неограниченное право собственности является фактически единственным элементом сложноструктурных моделей права собственности в США, который носит абсолютный характер<sup>184</sup>. Это обеспечивается беспрепятственной оборотоспособностью, или отчуждаемостью (alienability) данного титула. Свободная передача имущества как первооснова простого неограниченного права собственности осуществляется несколькими способами.

Имущество на праве абсолютной собственности может передаваться как при жизни его первоначального правообладателя (inter vivos), так и после смерти собственника – в порядке перехода по наследству (как по закону, так и по завещанию)<sup>185</sup>.

При этом характерной чертой американской системы права собственности, делающей структуру этой системы максимально вариативной, является способность собственника совершить отчуждение (как прижизненное, так и с помощью завещания) не только всего принадлежащего ему права, но и его части.

Здесь непременно следует оговориться о том, что фундаментальным принципом всей концепции собственности в США является то, что никакой собственник не может распорядиться правом, превышающим по объему то, которое принадлежит ему самому<sup>186</sup>. Вместе с тем всякий собственник обладает правом по своему усмотрению и в своих интересах сузить для целей передачи принадлежащий ему вещно-правовой титул, сохраняя таким образом за собой те права на данное имущество, которые не перешли в результате сделки. О всевозможных моделях права собственности, возникающих в процессе различных форм распоряжения вещно-правовыми титулами, будет подробно сказано далее.

В случае если обладатель простого неограниченного права собственности намеревается сохранить его в том же объеме за своим правопреемником, передача данного вещно-правового титула должна осуществляться с соблюдением четких правил юридической техники. Нарушение данных требований, как отмечалось, может привести к некорректному толкованию и, как следствие, осуществлению распоряжения собственника, в результате чего новый правообладатель рискует получить титул иного характера, нежели тот, что подразумевался изначально<sup>187</sup>.

Так, для передачи абсолютного права собственности в тексте договора (будь то, в частности, купля-продажа или дарение) или завещания должна непременно содержаться одна из следующих передаточных фраз (*granting clause*)<sup>188</sup>: «передаю N. и его (ее) наследникам»; «передаю N. на праве абсолютной собственности»; «передаю N. в свободное неограниченное право собственности»<sup>189</sup>.

Необходимо учитывать, что доктрина права собственности США принимает во внимание тот немаловажный факт, что требование к включению в тексты распоряжений имуществом данных формулировок возникли исторически, и формальная необходимость их использования в значительной степени снизилась. Однако по сей день ключевые сопроводительные слова «... и его (ее) наследникам» несут вполне определенную юридическую нагрузку: именно с помощью них суды отличают намерение передать простое неограниченное право собственности от стремления передать имущественный титул, обремененный вещными правопритязаниями третьих лиц. Поэтому в составе рассматриваемой передаточной фразы выделяют два обособленных элемента, являющихся своего рода «индикаторами» того, на что направлено распоряжение. Слова «передаю N.» призваны определить лицо, у которого возникает право собственности, иначе говоря, это – «*приобретательная оговорка*» (*words of purchase*). В свою очередь, словосочетание «... и его (ее) наследникам» указывает именно на абсолютный характер вещного права<sup>190</sup>, что является «*оговоркой об отсутствии обременений*» (*words of limitation*) правами третьих лиц<sup>191</sup>.

В этой связи следует избегать возможных заблуждений относительно того, что слова «... и наследникам» создают какие-либо права у таких наследников. Напротив, эта формулировка нацелена на то, чтобы вся полнота права возникла у собственника, правопреемники которого смогут вступить в права на данное имущество в порядке наследования лишь в случае, если собственник не распорядится им иначе в течение всей жизни<sup>192</sup>.

Вместе с тем в настоящее время в США наметилась стойкая тенденция к отхождению от оговорки об отсутствии обременений (любых аналогов фразы «... и наследникам»), поскольку на территории большинства штатов действует система статутов и прецедентов, явно свидетельствующих о том, что желание абсолютного собственника передать принадлежащее ему право в полном объеме *презюмируется*, если он прямо не выражает обратного<sup>193</sup>. Таким образом,

во многих случаях первоначальному правообладателю достаточно лишь обозначить свое желание передать принадлежащее ему право на недвижимое имущество конкретному лицу, чтобы последнему перешло простое неограниченное право собственности<sup>194</sup>.

Абсолютизируя данную идею, некоторые авторы считают сохранение в отдельных договорах и завещаниях рассматриваемой оговорки недосмотром юристов, ставших «заложниками привычек»<sup>195</sup>. Подобное мнение не учитывает тот факт, что ряд штатов по-прежнему требует включения слов о наследниках в распоряжения об отчуждении собственности. Об этом, в частности, свидетельствуют судебные решения, вынесенные во Флориде, Южной Каролине и в штате Гавайи, где в результате рассмотрения нескольких имущественных споров выяснилось, что такие, казалось бы, недвусмысленные формулировки, как «передаю N. на праве собственности навсегда» прямо свидетельствуют лишь о намерении сделать N. единоличным бессрочным владельцем данной собственности, лишив его тем самым права передавать принадлежащую ему землю по наследству, ввиду чего категория «навсегда», которая могла бы свидетельствовать о намерении передать абсолютное право собственности, теряет всякий смысл, поскольку становится ограничена реальным сроком жизни данного лица<sup>196</sup>.

Подобные коренные различия в подходе отдельных штатов к пониманию и применению норм<sup>197</sup>, обеспечивающих передачу наиболее обширного вещно-правового титула – простого неограниченного права собственности – крайне деструктивно влияют на систему сложноструктурных моделей права собственности США и в этой связи справедливо критикуются прогрессивными американскими учеными.

Профессор Джон Спранклинг, возглавлявший Сектор права собственности в Ассоциации американских школ права<sup>198</sup> – признанном авторитете в области юридического образования, – настаивает на том, что сохранение в отдельных регионах устаревшего принципа общего права о необходимости использования оговорки о наследниках вызывает сразу несколько опасений. Во-первых, в большинстве случаев абсолютный собственник действительно намерен передать именно то неограниченное право, которое ему законно принадлежит. Следовательно, усложненные требования к использованию специальных юридических формулировок фактически становятся правовой ловушкой на пути граждан, действующих добросовестно, не злоупотребляющих правом и не затрагивающих интересов третьих лиц. Все это позволяет говорить о прямом ограничении автономии воли значительного количества законопослушных американцев. Второй крупной проблемой, которая возникает в ситуации, когда собственники недвижимости в различных штатах оказываются в принципиально неравном положении, является искусственное ограничение оборотоспособности целого ряда земель, что в итоге может быть чревато серьезными негативными последствиями социально-экономического характера<sup>199</sup>.

Именно поэтому в подавляющем большинстве регионов американские суды уже сегодня отдают безусловное предпочтение простому неограниченному праву собственности<sup>200</sup>, если возникает необходимость подобного коллизионного толкования<sup>201</sup>.

Принимая во внимание все вышесказанное и учитывая общую ориентированность правовой системы США на максимально эффективные практические решения, с высокой степенью вероятности можно говорить о том, что уже в ближайшем будущем будет завершена полная унификация механизма регулирования вопросов отчуждения абсолютной собственности, в рамках которой главным юридическим инструментом передачи имущества на праве простой неограниченной собственности станет предельно лаконичная конструкция текстов распоряжений.

Примечательно, что даже при отсутствии каких бы то ни было сложностей в части толкования и применения оговорок, сопровождающих сделки по распоряжению землей, американ-

ское право требует соблюдения важного правила, позволяющего избежать определенного рода столкновений между интересами различных правообладателей в дальнейшем, уже после того, как отчуждение имущества будет осуществлено.

*Правило о несовместимости* (rule of repugnancy) говорит о том, что любое право, возникшее пусть и законным способом, но противоречащее переданному ранее титулу абсолютной собственности, ничтожно<sup>202</sup>. Речь идет прежде всего о случаях, когда необходимо определить судьбу имущества, оставшегося после смерти первоначального правообладателя и лица, которому данное имущество перешло на праве простой неограниченной собственности.

Допустим, собственник включает в текст контракта или завещания слова о том, что в случае если лицо, приобретающее данное имущество, не использует при жизни всю полноту переходящего ему права собственности и не распорядится этим имуществом по своему усмотрению, все оставшееся после его смерти должно перейти названному в данном документе третьему лицу<sup>203</sup>. С точки зрения системы вещных прав США подобная оговорка в рамках большинства моделей права собственности не создает прямой конкуренции между правомочиями первого правопреемника и интересами лица, указанного в качестве возможного выгодоприобретателя, поскольку у последнего возникает не полноправный вещный титул на данное имущество, а лишь право так называемой «выжидательной собственности» (remainder), о котором позже будет подробно сказано в части исследования, специально посвященной рассмотрению данного рода правопритязаний. Однако применительно к простому неограниченному праву собственности указанное условие будет считаться недействительным ввиду того, что оно изначально несовместимо с абсолютным характером титула собственника, с автономией его воли, формально не ограниченной сроком жизни<sup>204</sup>. Учитывая, что простое неограниченное право собственности предельно приближено к фундаментальной романо-германской концепции единого права собственности, недопустимость его обременения правами третьих лиц (пусть и с возможностью их полноценной реализации в будущем), представляется совершенно обоснованной и логичной.

Вместе с тем следует иметь в виду, что ряд американских юристов настаивает на абсурдности данного правила, полагая, что абсолютный характер вещного права имеет куда меньшую ценность, нежели наличие у первоначального собственника инструментов, необходимых ему для выражения своих намерений по распоряжению имуществом<sup>205</sup>.

Даже с учетом коренных отличий разнесистемных подходов к пониманию сути института собственности согласиться с таким тезисом едва ли представляется возможным. Прежде всего в нем усматривается логическая непоследовательность. Настаивая на свободе одного собственника в ничем не ограниченном выборе форм и средств распоряжения принадлежащим ему имуществом (не зная на этот момент никаких сторонних обременений), приверженцы данной позиции безосновательно пренебрегают аналогичной свободой второго собственника, которому недвижимость переходит на том же праве, но уже отягощенная вещными правопритязаниями третьих лиц.

Такое привилегированное положение первого абсолютного собственника перед его фактическим правопреемником видится неоправданным, когда речь идет о простом *неограниченном* праве собственности. Не следует также забывать о том, какой трудный путь пришлось пройти английским и американским землевладельцам до того, как страны общего права наконец-то уравнили положение обладателей одних и тех же вещно-правовых титулов, отбросив пережитки феодальных условностей и ограничений. В этой связи правило о несовместимости несколько не ущемляет автономии воли собственников, напротив, содействуя эффективному функционированию системы сложноструктурных моделей права собственности в Соединенных Штатах.

Анализ исторической цепочки преобразования основного имущественного титула, занимающего центральную позицию в системе вещных прав США, обнажает характерную особенность всего англо-американского подхода к феномену собственности на землю. Уделяя пристальное внимание идее безусловно сконструированного вещно-правового титула, детализируя всевозможные подходы к способам его передачи и защиты, Соединенные Штаты фактически возвышают юридическую фикцию над самим непосредственным объектом данного права. Иначе говоря, право собственности постепенно превращается из юридического инструмента, призванного обеспечивать беспрепятственное осуществление правомочий собственника в отношении определенного имущества, – в самостоятельный предмет правового регулирования и охраны. В результате право собственности оказывается фактически обособленным от своего непосредственного объекта и приобретает первостепенное значение для юристов и в том числе – представителей судебной власти. При этом не следует забывать, что самих собственников интересует прежде всего судьба их недвижимого имущества и инвестированных в него сил и средств, а не наличие некоего абстрактного права, лишенного всякой ценности в отрыве от реального имущества<sup>206</sup>. Речь, разумеется, не идет о том, чтобы отказаться от защиты вещно-правовых титулов, но лишь о том, что эти титулы должны рассматриваться как производные, а не первостепенные по отношению к имуществу, находящемуся в собственности<sup>207</sup>.

## § 2. Собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам

На протяжении долгого времени собственность в странах общего права играла роль привилегии, определяющей статус и положение правообладателя. Состоятельные семьи, владевшие землей, стремились сохранить титул за будущими наследниками. Наиболее эффективным способом передачи недвижимого имущества из поколения в поколение в рамках одного рода являлась *собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам* (*fee tail*) – специфическая сложноструктурная модель права собственности, весьма характерная для англо-американской правовой системы<sup>208</sup>. Прежде чем перейти к непосредственному анализу данной модели права собственности и анализу ее содержания необходимо отметить, что в основе данного титула лежали следующие концептуальные идеи. С одной стороны, имущественный режим *fee tail* позволял собственникам обеспечить своих потомков недвижимостью и правами на нее. Одновременно с этим, из самого названия рассматриваемого вещно-правового титула очевидно, что модель собственности с правом передачи прямым нисходящим наследникам устроена таким образом, чтобы заведомо предотвратить легкомысленное распоряжение имуществом, сопряженное с риском его утраты.

Титул *fee tail* обязан своим появлением Второму Вестминстерскому статуту, принятому Эдуардом I в 1285 году. В соответствии с этим документом, оборот земель мог быть ограничен передачей по наследству правопреемникам первого приобретателя<sup>209</sup>. В результате сформировалась собственность, ограниченная возможностью передачи прямым нисходящим потомкам. В разное время действовали отдельные подвиды данного титула, включая право собственности, наследуемое лишь потомками *мужского* рода (*fee tail male*), значительно реже – наследуемое по *женской* линии (*fee tail female*), а также титул, переходящий только к наследникам, рожденным *от определенной жены* (*fee tail special*).

За несколько веков английские земли стали настолько обременены правами собственников, владеющих имуществом на данном титуле, что в юридической литературе данный исторический период нередко характеризуется как «время сковывания» англосаксонских земель<sup>210</sup>. Формально такое положение дел сохранялось вплоть до 1925 года, когда в Англии было официально упразднено право собственности, ограниченное возможностью наследования прямыми нисходящими потомками. До этого владельцы земель вынуждены были изыскивать дополнительные инструменты для перевода имущества, принадлежащего им на данном титуле, в иной вещно-правовой режим, прибегая к сложным судебным процедурам<sup>211</sup>.

Несмотря на отмену *fee tail* в Англии, Соединенные Штаты до сих пор полностью не исключили данный титул из системы собственности. И хотя его применение фактически сведено к минимуму (в основном в силу нежелания самих участников участвовать в такого рода правоотношениях), судам время от времени приходится сталкиваться с договорами и завещаниями, содержащими распоряжения о передаче имущества в собственность с правом дальнейшего перехода лишь прямым нисходящим наследникам. В связи с этим отдельного рассмотрения заслуживают конструкции, с помощью которых данный титул обозначается в текстах вышеуказанных документов.

Наиболее универсальной фразой, традиционно используемой для выражения намерения передать имущество на рассматриваемом праве, является формула «передаю имущество в собственность N. и его прямым нисходящим потомкам»<sup>212</sup>.

Обращает на себя внимание тот факт, что в распоряжении определен круг правопробретателей, у которых в равном объеме, но в разное время возникает право собственности на один объект недвижимости. Иначе говоря, судьба имущества становится определена на несколько

поколений вперед – вплоть до исчезновения данной династии. Однако реальное вещное право (present estate) переходит лишь к непосредственному приобретателю имущества, тогда как у его наследников (действительных и гипотетических), а также у лица, отчуждающего такое имущество, возникают вещные правопритязания (future interests)<sup>213</sup>.

Дети, рожденные у правопробретателя на момент вступления в силу распоряжения о переходе права собственности, обладают так называемой «полноправной выжидательной собственностью» (vested remainder) на имущество, принадлежащее их родителю. Нерожденные потомки, чей интерес также учитывается, имеют право «условной выжидательной собственности» (contingent remainder). На случай, если у правопробретателя не остается прямых нисходящих потомков, за первоначальным собственником данного имущества (равно как и за его законными правопреемниками) сохраняется возможность обратного вступления в право собственности (reversion)<sup>214</sup>.

Права и обязанности лица, обладающего имуществом на основании fee tail, значительно сужены по сравнению с простым неограниченным правом собственности. Ограничения в части владения и пользования недвижимостью обусловлены тем, что возложенное на собственника бремя надлежащего содержания имущества дополнительно усилено ответственностью перед последующими поколениями, имеющими законные правопритязания в отношении данного объекта. Универсальный запрет установлен на уничтожение и порчу (waste) имущества, а также на создание условий и обстоятельств, способствующих гибели имущества или его утрате по иным основаниям<sup>215</sup>.

Определяющее значение, отражающее суть режима собственности с правом передачи прямым нисходящим потомкам, имеет то, каким образом в рамках данного титула преломляется правомочие собственника по распоряжению землей. Завещание и наследование имущества, обремененного титулом fee tail, в ином порядке, нежели тот, что предусмотрен данным вещно-правовым режимом, категорически запрещено. Собственник вправе отчуждать недвижимость при жизни, учитывая при этом, что после его смерти имущество в любом случае перейдет его прямым нисходящим потомкам безотносительно того, в чьем владении или пользовании будет на этот момент находиться. Права любых третьих лиц, возникшие у них в результате приобретения имущества у лица, владеющего недвижимостью на титуле fee tail, прекращаются в тот же момент, когда они прекратились бы у данного лица (вне зависимости от того, по какому договору и на каких условиях такие права перешли)<sup>216</sup>.

Право собственности с возможностью передачи прямым нисходящим потомкам долгое время было широко распространено на территории Соединенных Штатов Америки, хотя опыт Старого Света демонстрировал несовместимость данного титула с прогрессивным экономическим развитием страны. Принципиальным реформатором в этой области стал президент Томас Джефферсон, убежденный в том, что режим fee tail, лоббирующий интересы потомственной аристократии, препятствует становлению демократии в новом американском государстве<sup>217</sup>. И хотя сегодня идеи Джефферсона об обществе, целиком состоящем из равноправных мелких землевладельцев, обладающих социально-политической независимостью, представляются утопией, именно третьему американскому президенту удалось, апеллируя к данным идеалам, убедить законодателей штата Вирджиния в необходимости отмены права собственности, передача которого строго ограничена кругом прямых нисходящих наследников.

Современная система права собственности США, в значительной степени обусловленная рыночными отношениями, основой которых является активный оборот земель и иного недвижимого имущества, стремительно сокращает практику использования конструкции fee tail и любых ее разновидностей. Примечательно, что американские регионы избрали различные способы упразднения рассматриваемого титула<sup>218</sup>. На некоторых территориях действуют акты, заранее пресекающие передачу имущества на праве fee tail<sup>219</sup>. В большинстве штатов приняты

положения, согласно которым формулировки, ранее порождавшие право собственности, передаваемое прямым нисходящим потомкам, могут по-прежнему включаться в тексты распоряжений, но по правилам современной юридической техники рассматриваются лишь как один из инструментов передачи имущества в абсолютную собственность<sup>220</sup>. В ряде регионов переломные фразы, прежде характерные для *fee tail*, теперь толкуются в качестве предпосылки возникновения пожизненного права собственности (*life estate*)<sup>221</sup>.

Вместе с тем говорить об окончательном предании титула *fee tail* забвению не приходится. Штаты Коннектикут и Огайо приняли статуты, согласно которым установление данного режима собственности возможно как по договору, так и по завещанию, однако на таком праве недвижимость переходит лишь к первому правопреемнику, а после его смерти прямые потомки наследуют имущество на простом неограниченном праве собственности<sup>222</sup>. Четыре американских штата – Делавэр, Мэн, Массачусетс и Род-Айленд – признают право собственности с возможностью передачи прямым нисходящим потомкам практически в том виде, в котором оно существовало в средневековой Англии, однако за собственником наряду с этим резервируется возможность отменить все ограничения по наследованию и посредством гражданско-правового договора (но не завещания) перевести имущество в режим абсолютной собственности<sup>223</sup>. Казалось бы, такая гибкость норм позволяет максимально учесть интересы лиц, владеющих имуществом на титуле *fee tail*, в том числе – интересы бездетных собственников. Однако на практике подобная конструкция не только не приносит пользы, но и вовсе утрачивает смысл, сталкиваясь явно устаревшие принципы феодального права с требованиями нового времени без достижения каких-либо целей. С одной стороны, всякий собственник вправе механически прервать исключительный порядок наследования имущества, передав его на основании договора любому лицу, с другой, – тот же собственник, имеющий намерения совершить аналогичное законное распоряжение, но не при жизни, а с помощью завещания, встречает необъяснимые препятствия<sup>224</sup>. С учетом вышесказанного, сохранение титула *fee tail* в том формате, который действует на территории указанных штатов в настоящее время, представляется нецелесообразным, а местное законодательство данных штатов – требующим реформирования с учетом социально-экономических реалий современного общества.

### § 3. Пожизненное право собственности

**Пожизненное право собственности (life estate)** – вещное право, не утратившее своей актуальности, в отличие от рассмотренного выше *fee tail*, однако считающееся наиболее узким в составе сложноструктурных моделей фригольдной собственности в праве Соединенных Штатов<sup>225</sup>.

Как отмечалось, на протяжении долгого времени после Нормандского завоевания Англии связь между монархом и феодалами имела глубоко личный характер, и король, в чьих руках были сосредоточены все земли, передавал их подданным только на срок жизни, гарантируя тем самым лояльность своих соратников<sup>226</sup>. После признания в XII веке простого неограниченного права собственности – основного наследуемого вещного титула, за землевладельцами была сохранена возможность передавать принадлежащее им имущество на праве собственности, ограниченном периодом жизни определенного лица или группы лиц<sup>227</sup>. Такой имущественный режим, именуемый пожизненным правом собственности, прочно укрепился в американской системе вещных прав.

Срок действия данного права может определяться несколькими способами. Наиболее широко распространены случаи, когда титул, перешедший к определенному лицу, сохраняет силу в течение всей жизни *правоприобретателя* (*for the life of a transferee*). Право собственности может быть также привязано к периоду жизни *лица, отчуждающего собственность* (*for the life of the transferor*)<sup>228</sup>. Наконец, следует иметь в виду, что в западной практике часто применяется отсылка к *третьим лицам*, чей период жизни определяет срок действия пожизненного права собственности. В последнем случае право собственности передается с оговоркой «*pur autre vie*» (фр.) – на срок чужой жизни. Необходимо при этом учитывать, что период действия пожизненного права собственности может определяться сроками жизни сразу *нескольких лиц*. Множественность лиц позволяет сохранить титул в силе либо до момента наступления *смерти первого* из группы лиц (*until the first to die of two or more designated measuring lives*), либо до тех пор, пока хотя бы *одно* из указанных лиц *остаётся в живых* (*until the death of the survivor of two or more designated measuring lives*)<sup>229</sup>. В силу заведомой ограниченности титула *life estate* определенным сроком жизни такой сложноструктурной модели права собственности всегда сопутствуют уже упоминавшиеся вещные правопритязания – как возможность лица, совершившего отчуждение данного имущества, вновь вступить в права на него (*reversion*), так и выжидательное право собственности третьего лица (*remainder*), если распоряжение о переходе пожизненного права собственности сконструировано соответствующим образом.

Пожизненное право собственности, возникающее из договора или завещания, требует включения в текст такого документа специальных оговорок<sup>230</sup>, поскольку, как отмечалось ранее, большинство судов США, опираясь на современную доктрину, склонны полагать, что в отсутствие формулировок, намеренно ограничивающих титул, на котором передается имущество, презюмируется желание собственника передать данное имущество на праве абсолютной собственности<sup>231</sup>. Традиционно режим пожизненного права собственности устанавливается с помощью следующих передаточных фраз: «передаю N. на срок его жизни»; «передаю N. на срок жизни Z.»<sup>232</sup>. Точные формулировки определяются с учетом структуры конкретного правоотношения, однако чем ближе текст договора или завещания к указанным конструкциям, тем выше вероятность того, что распоряжение будет истолковано верно в случае возникновения судебного спора<sup>233</sup>.

Определенные сложности возникают в случаях, когда текст договора или завещания содержит – помимо передаточных фраз (*granting clause*) – дополнительные указания на круг

правомочий, передаваемых правопробретателю (*habendum clause*). Так, нередко встречаются условия о том, что лицо, у которого, согласно оговорке, возникает пожизненное право собственности, приобретает все права на данное имущество и может самостоятельно определять его дальнейшую судьбу без каких бы то ни было ограничений<sup>234</sup>. Очевидно, что в данном случае имеет место скорее описание правомочий, характерных для простого неограниченного права собственности, нежели тех, которые свойственны пожизненному титулу. В этом контексте не последнюю роль играет приоритет, установленный судами в отношении абсолютной собственности, – в результате распоряжение, содержащее противоречивые формулировки, пусть даже одна из них прямо указывает на пожизненный титул, может быть трактовано иначе, чем намеревались стороны<sup>235</sup>. Подобной ситуации не возникает, если объем указанных правомочий не превышает того, который допустим в рамках пожизненного права собственности<sup>236</sup>.

Передача имущества на пожизненном титуле реализуется, как правило, посредством договора или завещания. Однако следует иметь в виду, что данный имущественный режим может возникнуть и в силу закона (*by operation of law*).

При рассмотрении конструкции собственности с правом передачи прямым нисходящим потомкам уже обращалось внимание на то, что в ряде американских штатов действуют акты, предусматривающие однозначное толкование передаточных фраз, ранее обозначавших титул *fee tail*, в пользу установления пожизненного права собственности<sup>237</sup>. Вместе с тем, учитывая тенденцию стремительного распространения простого неограниченного права собственности и явное благоволение судов и законодателей к данному титулу, пожизненное право собственности все реже возникает в силу действия подобного рода статутов<sup>238</sup>.

Определенное практическое значение и актуальность сохраняют положения о пожизненном праве собственности, возникающем из брака (*marital life estate*). Необходимо оговориться, что рассматриваемое основание возникновения пожизненного права собственности в значительной степени эволюционировало и видоизменилось с момента своего появления.

В общем праве различались несколько групп имущественных титулов супругов. Супруг обладал пожизненным правом собственности на все земли, принадлежавшие жене на фригольдном титуле в любое время в период брака и до появления потомства (*estate by marital right*)<sup>239</sup>. Как следствие, супруг в полном объеме реализовывал правомочия владения и пользования землей; на данное имущество допускалось обращение взыскания по долгам супруга, а сам он мог передавать свой титул по договору без согласия жены. Однако любые права, возникавшие у третьих лиц в результате приобретения такого имущества, сохраняли силу только до тех пор, пока брак, заключенный между первоначальными собственниками, оставался действительным.

От пожизненного права собственности в современном его понимании рассматриваемый титул отличался тем, что измерялся, по сути, не жизнью супруга или иного лица, а периодом брака, причем лишь до момента рождения в таком браке первого ребенка<sup>240</sup>. После появления потомка на свет объем правоспособности мужа изменялся – у него возникало *выжидательное право собственности* на имущество супруги (*estate by the curtesy initiate*), действительное в течение всей жизни супруга. В случае, если жена уходила из жизни раньше своего мужа, его гипотетическое право трансформировалось в реальное (*estate by the curtesy consummate*)<sup>241</sup>. Таким образом появлялся титул, приближенный по содержанию к *life estate*. После смерти жены (при условии, что в браке был рожден потомок, способный стать наследником имущества) переживший ее супруг становился обладателем так называемого «вдовьего титула» (*tenancy by curtesy*)<sup>242</sup> – пожизненного права собственности на все имущество, принадлежавшее супруге на правах *fee simple* или *fee tail* в любой период во время брака<sup>243</sup>

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.