

# ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА ЗА РУБЕЖОМ

## ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ И ПРАВО СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В АНГЛИИ

Е.С. Корчагина

Кафедра гражданского и трудового права  
Российский университет дружбы народов  
ул. Миклухо-Маклая, 6, Москва, Россия, 117198

В статье рассматриваются право общей собственности и право совместной собственности, составляющие институт сособственности, действующий в Англии в рамках конструкции доверительной собственности.

В связи с процессом глобализации мировой экономики и тенденцией сближения (особенно в рамках ЕС) континентальной и англо-американской правовых систем изучение особенностей регулирования отношений собственности и, в том числе, отношений сособственности в Англии приобретает, наряду с традиционным сравнительно-правовым интересом, существенное практическое значение.

Право общей собственности в Англии является лишь одним из двух возможных режимов обладания общим для нескольких лиц имуществом. А праву общей собственности по российскому законодательству как понятию, объединяющему различные виды прав на общее имущество, соответствует английский институт сособственности.

Сособственность (*co-ownership*) — институт английского права собственности (*law of property*), регулирующий отношения, складывающиеся в связи с обладанием двумя и более лицами правом собственности на одно и то же имущество в одно и то же время. Важным для английского права является указание на одновременность обладания правом, поскольку в Англии два и более лица могут обладать правами на одно и то же имущество (например, первое — *estate for life* — пожизненное право на недвижимое имущество и второе — *estate in fee simple* — безусловное право собственности), но это не будет одновременным обладанием правом собственности [1, с. 179].

Веками в Англии существовали четыре вида сособственности, но английский Закон о собственности 1925 г. (*Law of Property Act, 1925*) внес серьезные изменения в отношении собственности в Англии, в том числе допустил возможность обладания одинаковыми вещными правами на одно и то же имущество в одно и то же время, только в двух формах. В силу данного Закона сособственники в Англии подразделяются на совместных собственников (*joint tenants*) и собственников на правах общей собственности (*tenants in common*) [1, с. 426].

Нам представляется правильным согласиться с Р. Секстоном, утверждающим, что основное отличие между двумя указанными видами сособственников заключа-

ется в порядке перехода принадлежащей сособственнику доли в праве в связи с его смертью [9, p. 186]. Из английского Закона о собственности 1925 г. следует, что при общей собственности (*tenancy in common*) доля умершего сособственника наследуется в соответствии с его завещанием, а при отсутствии завещания — ближайшим родственником (*next-of-kin*). При совместной собственности (*joint tenancy*) доля умершего сособственника распределяется между оставшимися сособственниками. (Данное утверждение не совсем корректно, но допустимо, о чем речь пойдет ниже.) Соответственно, если сособственников двое (было изначально или осталось со временем), то переживший сособственник становится единоличным собственником по праву наследника, пережившего других наследников (*right of survivorship*).

Для существования сособственности на недвижимость необходимо соблюдение ее основополагающего принципа — единства владения (*unity of possession*). Данный принцип соблюдается, если каждый сособственник наделяется правом владения любой частью, скажем, земельного участка в той же степени, что и остальные сособственники. Если лицо может указать на часть земельного участка как на свою собственную и отстранить остальных лиц от владения ею, то речь идет о раздельной собственности, а не о сособственности.

О совместной собственности на недвижимость можно говорить, если соблюдаются еще три условия:

1) единство права (единство вида права на недвижимость) (*unity of interest*). Дж.Г. Риддалл иллюстрирует данное положение следующим примером: «Если земля была передана *A* и *B* как пожизненным совместным собственникам (*joint tenants for life*), то каждый из них обладает одним и тем же правом, правом пожизненной собственности на землю. Но требование единства права (*unity of interest*) не будет удовлетворяться, если *G* передал землю *A* на праве собственности и *B* на двадцать один год, так как *A* и *B* будут обладать различными правами, один правом собственности (*fee simple*), а другой — правом аренды (*lease*)» [8, p. 118];

2) единство титула (*unity of title*). Сособственники должны получить свое право на основании одного и того же документа о правовом титуле;

3) единство времени (*unity of time*). Сособственники должны получить свое право в одно и то же время. Мегарри и Уэйд приводят такой пример: требование единства времени удовлетворяется, если некто оставляет свою землю сыновьям, указывая в завещании: «моим сыновьям *A*, *B* и *C*», и не удовлетворяется, если некто укажет в завещании, что оставляет землю своему сыну *A* и своему сыну *B* (которому сейчас шесть), если *B* достигнет двадцати одного года. Право собственности *A* возникает в момент смерти завещателя, а право собственности *B* не возникнет, пока *B* не исполнится двадцать один год [7, p. 405].

Однако даже если все три условия соблюдены и права, которыми обладают сособственники, характеризуются не только единством владения, но и единством вида права на землю, единством титула и единством времени, это означает лишь возможность существования совместной собственности. То есть при несоблюдении какого-либо из условий сособственность не может быть совместной, а при совпадении всех четырех «единств» сособственность может быть как совместной, так и общей. Поэтому мы не можем согласиться с К. Грей и С.Ф. Грей, выделяющими наличие четырех «единств» как второй отличительный признак совместной собственности, наряду с правом наследника, пережившего других наследников [3, p. 356].

Поскольку далее мы будем неоднократно оперировать понятием «доля» (*share*), необходимо остановиться на содержании данного понятия применительно к отношениям сособственности в Англии. Дело в том, что английские правоведы указы-

вают на необходимость с осторожностью употреблять понятие «доля» в отношении права совместной собственности. «Каждый совместный собственник ничем не обладает самостоятельно, и в то же время обладает всем имуществом в целом совместно с остальными со-собственниками» [7, р. 404]. Использование в отношении совместной собственности понятия «доля» Дж.Г. Риддалл объясняет удобством представления о том, что совместные собственники обладают некими долями. Удобство представляется столь значительным, что оно затмевает явную формально-юридическую неточность данного термина [8, р. 124].

Однако именно отсутствием долей совместная собственность и отличается от общей собственности. Совместный собственник не обладает правом на получение части прибыли, части суммы от продажи земли и т.д.; он является совместно с другими сособственниками собственником всего имущества, всей суммы, вырученной в случае продажи земли. Умирая, совместный собственник физически (и юридически) прекращает обладать правами в отношении объекта совместной собственности. Он не может передать долю в праве собственности, т.к. никогда ее не имел. Поэтому выше нами была сделана оговорка относительно распределения доли умершего между остальными со-собственниками. На самом деле доля к ним не переходит, поскольку, как мы выяснили, долей в совместной собственности нет. Оставшиеся совместные собственники просто продолжают владеть общим имуществом, как и раньше. Согласно английским Правилам о регистрации земли (2003 г.) регистратор правовых титулов на землю должен внести в регистрационный реестр запись о прекращении права совместной собственности в отношении умершего со-собственника [4, р. 264]. Последний оставшийся в живых сособственник становится единоличным собственником по праву совместного собственника, пережившего других совместных собственников (*right of survivorship*) (1).

Вышеизложенное можно проиллюстрировать следующим примером.

Предположим, что *A*, *B* и *C* обладают зарегистрированным правом совместной собственности на некий участок земли. Если *C* умирает, то *A* и *B* остаются совместными собственниками данного земельного участка. Даже если *C* попытался в своем завещании оставить свою «долю» некому *X*, право переживших сособственников «срабатывает» немедленно по смерти *C* — до того, как его завещание вступит в силу — в результате чего после смерти *C* не существует объекта, которым он мог бы распорядиться в своем завещании. Схожим образом, если *B* умирает раньше *A*, еще раз срабатывает право пережившего сособственника. *B* исчезает с правовой картины, и *A* становится единственным (единоличным) собственником земельного участка по праву сособственника, пережившего остальных совместных собственников.

В жизни порой встречаются ситуации, когда нельзя достоверно установить, кто из сособственников умер раньше, а кто позже. Например, при крушении самолета, в котором летели не имевшие совместных детей муж и жена, очень актуален вопрос, чьи ближайшие родственники унаследуют принадлежавший супругам на праве совместной собственности земельный участок. Английское законодательство содержит применяемую в таких ситуациях презумпцию, что смерть старшего лица наступила раньше (*the commorientes rule* — *правило о лицах, умерших одновременно (о соумерших)*) [1, с. 102] [5, с. 184]. Таким образом, наследниками окажутся ближайшие родственники того из супругов, который был моложе.

Правило о соумерших, как и комплекс норм о праве пережившего со-собственника в целом, применяется в независимости от того, каков был вклад пережившего сособственника при приобретении объекта совместной собственности (и был ли он вообще). Как справедливо отмечают К. Грей и С.Ф. Грей, «прихотливый исход игры совместных

собственников в долготлетие мог бы послужить поводом для недовольства, если бы не существование определенных факторов...» [3, p. 358].

Начнем с первого и, на наш взгляд, главного фактора, объясняющего успешное применение конструкции совместной собственности в английском праве. По Закону о собственности 1925 г. (*Law of Property Act, 1925*) легальная сособственность, т.е. основанная на законе сособственность по общему праву, возможна лишь как совместная собственность доверительных собственников траста с обязанностью продажи (*trust for sale* — дословно: траст для продажи). И хотя форма траста была изменена Законом о недвижимости, выступающей объектом доверительной собственности, и о назначении доверительных собственников 1996 г. (*TOLATA, 1996*) на земельный траст (*trust of land*), совместная собственность как вид легальной сособственности все так же обязательна лишь для доверительных собственников (*trustee*).

Как уже говорилось выше, доверительный собственник обладает лишь формальным титулом (*paper title*). Бенефициар же имеет право пользоваться землей, получать доход от рентных платежей и т.д. И хотя доверительный собственник осуществляет номинальное право владения и основанные на доверии полномочия по управлению и распоряжению имуществом в качестве титульного владельца, личность доверительного собственника не играет столь важной роли для отношений бенефициарной сособственности. В ситуации несовпадения доверительного собственника и бенефициара в одном лице права последнего не затрагиваются уменьшением числа доверительных собственников или изменениями в их составе. А для управления и распоряжения имуществом, т.е. для отношений с третьими лицами, значительным удобством представляется отсутствие необходимости каждый раз в случае смерти одного из доверительных собственников вводить в состав таких собственников новое лицо. В то же время новый доверительный собственник может быть назначен без особых затруднений [10, s. 36, 40, 41 (1); 12, s. 19 (2)].

В случае же, когда доверительные собственники являются и бенефициарами по праву справедливости, закон оставляет на выбор субъектов права, какой вид собственности избрать для получения бенефициарных выгод. В приведенном выше примере муж и жена являлись совместными собственниками, в том числе по праву справедливости, но ничто не мешало им установить иной режим сособственности в качестве бенефициаров земельного траста.

Еще одним преимуществом совместной собственности является ее удобство для перехода семейной собственности в случае смерти одного из супругов. Семейный земельный траст, с совместной бенефициарной собственностью супругов, можно рассматривать как замену завещаний, ведь супруги выразили свое желание, чтобы в случае смерти одного из них переживший супруг без лишних затрат стал единоличным собственником земельного участка.

Перейдем к общей собственности (*tenancy in common*). Данный вид собственности предполагает наличие у сособственников определенных долей. И хотя Закон о собственности 1925 г. говорит о наличии у собственников на правах общей собственности «неразделенных» (*undivided*) долей [5, s. 1 (6), 36 (2)], это следует понимать как физическую неразделенность имущества, принадлежащего определенным лицам на праве общей собственности. Размер доли каждого участника общей собственности представляет собой фиксированную величину, которая не меняется в связи со смертью кого-либо из сособственников.

Первоначально существовавшая в праве справедливости презумпция обладания сособственниками недвижимостью на праве совместной собственности еще действует, но существующее количество исключений, предусматриваемых правом спра-

ведливости для данной презумпции, позволяет говорить о том, что во многих случаях право справедливости предполагает (если иное прямо не указано участниками) наличие общей собственности. Право справедливости содержит презумпции, согласно которым совместные залогодержатели, ссудившие деньги под залог недвижимости, предполагаются держащими право залога земельного участка по праву справедливости в качестве владельцев (правом залога) на праве общей собственности; соарендаторы, арендующие земельный участок для целей ведения личного бизнеса, предполагаются совместными собственниками земельного участка и т.д.

Повторимся, что при наличии единства владения, необходимого для существования любого вида сособственности, но отсутствии даже одного из трех единств, необходимых для признания собственности совместной (вида права, титула или времени), сособственность существует в виде общей собственности.

Если деньги для приобретения земельного участка в сособственность вносились в неравных долях, право справедливости презюмирует намерение сторон создать право общей собственности на приобретаемое имущество, что может быть опровергнуто соглашением участников.

Общая собственность презюмируется и при обладании общим имуществом деловыми партнерами, так как для делового партнерства весьма неблагоприятен риск, связанный с правом пережившего сособственника, имманентным для совместной собственности.

Не презумпцией, а прямым указанием на существование общей собственности будут непосредственные или подразумеваемые «слова разделения совместной собственности» (*words of severance*), т.е. содержащееся в документе в произвольной форме указание на намерение наделить стороны конкретными долями в праве на земельный участок.

Разделение совместной собственности (*severance*) (2) — процедура обращения права совместной собственности одного, нескольких или всех участников в право общей собственности — выделение долей в праве, но не в натуре. Данная процедура возможна лишь в отношении совместной собственности, основанной на праве справедливости. В ситуации, когда сособственник, воспользовавшийся правом выдела доли как бенефициарий, является доверительным собственником общего земельного участка, прекращение для него совместной собственности по праву справедливости не затрагивает его статус совместного собственника по общему праву.

Основное негативное правило — разделение совместной собственности невозможно путем завещания. Указание совместного собственника, что после его смерти принадлежащая ему доля переходит к какому-либо лицу, недействительно. Доля должна быть выделена при жизни (*inter vivos*). Выделяя свою долю при жизни, лицо получает право распоряжения этой долей в дальнейшем, но теряет принадлежавшее ему как совместному собственнику потенциальное право пережившего сособственника в отношении общего имущества. Вне зависимости от первоначального вклада совместных собственников отделяющийся участник получает долю равную  $1/n$ , где  $n$  — количество участников совместной собственности.

Выделив свою долю в праве сособственности на участок земли и став собственником на праве общей собственности, лицо может распорядиться своей долей по завещанию или произвести ее отчуждение кому-либо из оставшихся совместных собственников или третьим лицам. В ситуации приобретения такой доли одним из оставшихся совместных собственников земельного участка данный участник (назовем его  $У$ ) сособственности будет обладать двумя различными правами сособственности на этот земельный участок. Как собственник на праве общей собствен-

сти *У* сможет не только получать пропорционально своей доле доходы от использования земельного участка, но и распоряжаться этой долей по своему усмотрению. Как совместный собственник суммы оставшихся невыделенными долей *У* сохранит потенциальную возможность воспользоваться, если повезет, правом совместного собственника, пережившего остальных сособственников стать единоличным собственником суммы невыделенных долей (что при сложении с уже имеющейся у него выделенной долей даст право единоличной собственности на земельный участок).

Разделение совместной собственности (*severance*) может происходить различными способами. К. Грей и С.Ф. Грей подразделяют эти способы на две группы: разделение за счет исключения возможности действия в будущем права пережившего сособственника и разделение путем уничтожения единства вида права и титула [3, р. 364]. Необходимо заметить, что уничтожение вида права и титула всегда имеет своим результатом исключение возможности действия в будущем права пережившего сособственника. Поэтому можно говорить о подразделении *severance* на способы, имеющие единственной целью исключить возможность действия в будущем права пережившего сособственника, и на *severance* как различные сделки, уничтожающие единство вида права и титула.

Закон о собственности 1925 г. (*Law of Property Act, 1925*) предусматривает выделение доли из совместной собственности путем письменного уведомления всех остальных сособственников (а, точнее, каждого) о своем решении выделить долю. Уведомление должно содержать желание выделить долю немедленно. Уведомление, содержащее пожелание выделить долю через некоторое время, правовых последствий не порождает. Выделение доли путем письменного уведомления представляет собой одностороннюю сделку. Согласие остальных совместных собственников не требуется. Выделение доли считается состоявшимся, если есть доказательства того, что уведомление было должным образом отправлено по почте [5, s. 196]. Английские суды, судя по уже сложившейся практике, соблюдают в данном случае букву закона. Факт ознакомления с уведомлением, как и факт его получения, не отражается на действительности выделения доли. Так, Р. Секстон (3), утверждая, что «уведомление должно быть получено другим сособственником или должно считаться полученным другим сособственником», приводит прецедент, подтверждающий неопровержимость презумпции о получении уведомления в случае отправки уведомления заказным письмом [9, р. 203]. В деле *Re 88 Berkeley Road* (1971) мисс Goodwin отправила мисс Eldridge заказным письмом уведомление о разделении совместной собственности на дом, в котором они обе проживали, указав, соответственно, адрес, по которому проживали обе участницы совместной собственности. Почтальон принес заказное письмо, когда мисс Eldridge не было дома и мисс Goodwin сама расписалась в его получении. Вскоре после этого мисс Goodwin умерла, и хотя мисс Eldridge клялась, что не видела этого письма, суд, руководствуясь тем, что «письмо не было возвращено как недоставленное» признал разделение совместной собственности состоявшимся [9, р. 204]. К. Грэй и С.Ф. Грей приводят прецедент 1999 г. (*Kinch v Bullard*), где уведомление, хотя и не было отправлено заказным письмом, было опущено почтальоном в почтовый ящик адресата [3, р. 366]. Супруги владели семейным домом (*matrimonial home*) и смертельно больная жена отправила уведомление на их с мужем общий адрес [1, с. 217]. Но муж, вследствие инфаркта, оказался в больнице, и жена, сама достав из почтового ящика письмо, уничтожила уведомление, надеясь воспользоваться правом пережившего сособственника. Однако, когда муж вскоре умер, судья посчитал, что, дав ход процессу доставки уведомления по последнему известному адресу получателя,

жена утратила возможность менять свое мнение относительно разделения права совместной собственности. Разделение, таким образом, произошло, и муж стал собственником  $\frac{1}{2}$  доли в праве общей собственности [3, p. 367].

Второй способ преобразования совместной собственности в общую за счет исключения возможности действия в будущем права пережившего сособственника, это выделение долей по взаимному соглашению участников (*mutual agreement*). Для этого все совместные собственники заключают соглашение, что их сособственность, начиная с момента достижения соглашения, принимает вид общей собственности. Для преобразования совместной собственности в общую путем взаимного соглашения не требуется оформление документа определенной формы. Более того, не обязательно заключать соглашение в письменной форме [6, s. 2 (1)]. Судьи склонны толковать это основание достаточно широко. К. Грэй и С.Ф. Грей приводят прецедент 1975 г. *Burgess v Rawnsley*. Суд установил факт устного согласия одной из двух совместных собственников (являвшихся таковыми как по общему праву, так и по праву справедливости) продать свою долю второму совместному собственнику за определенную сумму. Позже эта леди передумала и назвала более высокую цену, но второй сособственник умер до завершения переговоров. Суд же признал, что разделение совместной собственности имело место до момента смерти сособственника, так как это следует из поведения сторон [3, p. 366].

От взаимного соглашения нужно отличать обоюдное поведение (*mutual conduct*) как еще один способ преобразования совместной собственности в общую. Обоюдное поведение должно выражать желание совместных собственников оперировать долями в праве собственности. Примером может служить составление взаимного завещания, в котором, соответственно, сособственники распоряжаются долей в праве собственности, что исключает совместную собственность на имущество [3, p. 371].

Так же, в силу максимы права справедливости, гласящей, что совершивший правонарушение не должен извлечь из этого выгоду, в случае убийства одним из совместных собственников другого совместного собственника сособственность считается разделенной.

Среди сделок, уничтожающих единство права и титула можно выделить следующие: передача сособственником своей «доли» при жизни кому-либо из других совместных собственников или третьему лицу, договор о такой передаче «доли» в будущем, залог «доли». Парадокс заключается в том, что разделение совместной собственности происходит в момент совершения таких действий, в то время как по логике вещей распоряжаться можно только долей в праве общей собственности (т.е. распоряжение должно бы быть возможно только после разделения совместной собственности, но на практике этого не требуется). Доля конкретного лица может быть выделена из совместной бенефициарной собственности и без желания данного лица, когда его единоличного имущества не хватает для покрытия долгов. Так, при объявлении лица банкротом обращение взыскания на его имущество будет актом разделения бенефициарной совместной собственности и выделения из нее доли данного лица. Таким образом, доверительная собственность, возникшая в Англии, в том числе как способ избежать расчетов с кредиторами, не способствует этому в случае регистрации лицом своего правового титула по праву справедливости.

В целом, существующие в рамках конструкции доверительной собственности право общей и право совместной собственности на недвижимость представляют собой адекватный современным экономическим отношениям и эффективный институт права собственности в Англии.

### ПРИМЕЧАНИЯ

- (1) Юридические словари дают перевод термина *right of survivorship* как право наследника, пережившего других наследников. Но, как мы видим, слово «наследник» в английском варианте термина не фигурирует. Видимо, в словаре отражается наиболее распространенное в русских переводах применение понятия «право лица, пережившего других». И поскольку, когда речь идет о совместной собственности, понятие «наследник» неуместно, мы позволили себе дать перевод, отличающийся от общепринятого, но верно отражающий суть рассматриваемого правового явления.
- (2) *Severance* — 1. отделение; разделение; раздел; 2. разрыв (отношений, связей) [1, с. 403].
- (3) Роджер Секстон, старший лектор Nottingham Trent University, преподает земельное право более тридцати пяти лет [9].

### ЛИТЕРАТУРА

- [1] Англо-русский юридический словарь / С.Н. Андрианов, А.С. Берсон, А.С. Никифоров. — М., 2003.
- [2] Гражданское и торговое право зарубежных стран: Учеб. пособие / Под общей ред. В.В. Безбаха и В.К. Пучинского. — М., 2004.
- [3] *Gray K., Gray S.F. Land Law*. 4<sup>th</sup> ed. — Oxford University Press, 2006.
- [4] Land Registration Rules 2003 (SI 2003/1417). (электронный ресурс <http://www.opsi.gov.uk/si/si2003/20031417.htm>)
- [5] Law of Property Act, 1925. (электронный ресурс [http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga\\_19250020\\_en\\_1](http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga_19250020_en_1))
- [6] Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act, 1989. (электронный ресурс [http://www.opsi.gov.uk/acts/acts1989/Ukpga\\_19890034\\_en\\_1](http://www.opsi.gov.uk/acts/acts1989/Ukpga_19890034_en_1))
- [7] *Megarry R., Wade H.W.R. The Law of Real Property*, 5<sup>th</sup> ed. — London, 1984.
- [8] *Riddall J.G. Introduction to land law*. — London, Butterworth, 1974.
- [9] *Sexton R. Land Law Textbook*. 2<sup>nd</sup> ed. — Oxford University Press. 2006.
- [10] Trustee Act, 1925 (электронный ресурс [http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga\\_19250019\\_en\\_1](http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga_19250019_en_1))
- [11] Trustee Act, 2000 (электронный ресурс [http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2000/ukpga\\_20000029\\_en\\_1](http://www.opsi.gov.uk/acts/acts2000/ukpga_20000029_en_1))
- [12] Trusts of Land and Appointment of Trustees Act (TOLATA), 1996. (электронный ресурс [http://www.opsi.gov.uk/Acts/acts1996/ukpga\\_19960047\\_en\\_1](http://www.opsi.gov.uk/Acts/acts1996/ukpga_19960047_en_1))

## TENANCY IN COMMON AND JOINT TENANCY IN ENGLAND

**E.S. Korchagina**

The Department of Civil and Labor Law  
Peoples' Friendship University of Russia  
*Miklukho-Maklaya st., 6, Moscow, Russia, 117198*

The article analyzes tenancy in common and joint tenancy as two forms of co-ownership, incorporated in England into the structure of the trust of land.