
МОДЕЛИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ В СОВРЕМЕННОМ ПРАВЕ США

Е.Д. Тягай

Кафедра гражданского и семейного права
Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина
ул. Садовая-Кудринская, 9, Москва, Россия, 123995

В статье дается общая характеристика моделей права собственности в современном праве США. Предметом научного исследования являются основные юридические конструкции американской системы вещных прав, классифицируемые по различным основаниям. Оценивается возможность и целесообразность использования отдельных правовых механизмов в рамках совершенствования российской концепции имущественных правоотношений.

Ключевые слова: собственность, право собственности, владение, недвижимость, публичная собственность, частная собственность, правовые модели.

Институт собственности, занимающий одно из центральных мест в системе общественных отношений любого государства, имеет в американском праве специфические модели, отличные от российских. Эти юридические конструкции заслуживают особого внимания со стороны отечественных теоретиков и практикующих цивилистов. В связи с вышесказанным настоящее исследование посвящено рассмотрению основных моделей современного права собственности (Property Law) в США.

Строго говоря, в зарубежной доктрине не установлено единого универсального основания для классификации различных конструкций права собственности. Более того, в Соединенных Штатах, во многом воспринявших систему английского общего права с ее прецедентным уклоном, отношения собственности хотя и упоминаются на высшем конституционном уровне (поправки V, XIV к Конституции США), но свое развитие и детальное закрепление находят в законодательстве и судебных решениях отдельных штатов. Вместе с тем, с точки зрения теории гражданского права, в основе моделирования американского права собственности (вне зависимости от региональных особенностей), прежде всего, лежит вопрос о субъектном составе данного права, определяющем его структуру.

С этой точки зрения модели права собственности в США можно условно разделить на элементарную и сложноструктурную. При ближайшем рассмотрении каждая из них обнаруживает множество подвидов.

Элементарная, или упрощенная, модель основана на принципе «у одной вещи — один полноправный собственник». При такой конструкции все другие лица, имеющие к этой вещи интерес, считаются лицами с «чужими правами» [З. С. 39], и ее собственник единолично реализует свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению. В данном смысле право собственности носит абсолютный характер (*fee simple absolute*).

Однако специфической чертой американской системы вещных прав является то, что она принципиально выделяет землю из общего ряда объектов права собственности и устанавливает на нее государственные привилегии (*eminent domain*), заключающиеся в возможности изъять собственность для общественных нужд за компенсацию. В данном контексте право собственности утрачивает свой абсолютный характер, и собственник, даже находясь в рамках элементарной модели, лично обладает не собственно землей, а лишь правом на нее [1. С. 113–123; 7. С. 144–145].

Еще одной примечательной особенностью упрощенного по своей структуре права собственности является то, что собственник, формально защищенный государством от необоснованного посягательства на его имущество, рискует лишиться своего правового титула. Обычно это происходит в случае, если в течение определенного срока, предусмотренного нормами отдельных штатов, лицо самовольно реализует правомочия собственника в отношении вещи, юридически ему на этом праве не принадлежащей (*adverse possession*), а законный собственник данного имущества свои права на него не заявляет и не защищает [9. С. 141–174]. Суд в таких обстоятельствах, основываясь на правилах о давности и добросовестности владения, склонен признать реального держателя вещи ее действительным собственником (как в деле *Snook v. Bowers*, 12 P.3d 771, 781 (Alaska 2000) и *Fields v. Griffen*, 1999 WL 349872 (Ark. Ct. App 1999)). У исследователя, впервые столкнувшегося с подобным принципом зарубежного права, его справедливость может вызвать сомнения. Однако для американского ученого рассмотренная формула, прежде всего, отвечает важнейшему требованию стабильности и правопорядка — собственник, которому государство, руководствуясь демократическими принципами, доверило имущество и предоставило все необходимые, законодательно гарантированные права, связанные с этим имуществом, должен своим поведением оправдать оказанное ему доверие. В противном случае государство вправе найти более достойное применение вещам, обладающим известной экономической ценностью, и, тем более, земле [9. С. 144–145].

Помимо названного выше безусловного и наиболее общего имущественного титула — «*fee simple*», существуют и иные моноструктурные модели права собственности, требующие выполнения единоличным собственником определенных условий (*defeasible fees*). В рамках этой концепции параллельно действуют две юридические конструкции.

При модели права собственности, подчиненного суспензивному условию (*fee simple determinable*), субъект сохраняет за собой неограниченное по времени действия право собственности на полученное им имущество, пока он выполняет конкретные условия владения, пользования и распоряжения этим имуществом (например, до нарушения обязательств о целевом использовании вещи). Причем суспензивное условие может и не наступить, и собственник, иным образом не ограниченный в своем праве, продолжит свободно осуществлять все правомочия — вплоть до передачи имущества по наследству. Однако при наступлении указанного обстоятельства собственник автоматически теряет свой

имущественный титул, и для этого не требуется совершения кем-либо дополнительных действий.

Модель права собственности, подчиненного резолютивному условию (*fee simple subject to a Condition Subsequent*), также обязывает собственника действовать определенным образом по отношению к переданному ему имуществу. Однако от предыдущей конструкции данная модель отличается тем, что за собственником, нарушившим резолютивное условие, сохраняется его титул до тех пор, пока обратного не потребует лицо, первоначально владевшее данным имуществом, готовое снова принять на себя правомочия собственника.

На ином принципе основана концепция пожизненного права собственности (*life estate*), по условиям которой единоличный обладатель данного титула сохраняет его без возможности последующей передачи по наследству.

С отмиранием воспринятых от Англии феодальных традиций в Америке фактически утратила свое значение еще одна элементарная модель права собственности — собственность с правом передачи, ограниченным прямыми нисходящими наследниками [8. С. 224–226].

Правовая система Соединенных Штатов предусматривает такой порядок, при котором вышеперечисленные упрощенные модели права собственности изменяют свой состав, фактически не отягощая структуру самого права собственности дополнительными субъектами. Это происходит посредством возможности сохранения определенных притязаний (*future interests*) за лицом, передавшим принадлежавшее ему на праве собственности имущество в собственность другому субъекту. Строго говоря, эти отношения уже не являются односложными, поскольку существует как минимум двое, а в некоторых ситуациях и несколько субъектов, обладающих различными правами на одну и ту же вещь, находящуюся в собственности. Однако назвать любую из сторон таких правоотношений собственником было бы некорректно, поскольку в ряде случаев обладатель потенциального права (*transferor*) так и не приобретает возможности для его реализации и правомочия по владению, пользованию и распоряжению закрепляются за единоличным собственником (*transferee*). Поэтому в рамках настоящего исследования данные права рассматриваются в контексте элементарных моделей права собственности.

Классификация потенциальных прав базируется на вопросе о том, чьи интересы в конечном итоге призвано обеспечить конкретное притязание. С этой позиции выделяют две относительно крупные группы: потенциальные права, направленные на восстановление в праве собственности его изначального обладателя, и права, направленные на передачу имущества в собственность третьему лицу (*created in a third party*).

К первой категории относятся притязания, сохраняемые за лицом, передавшим свое имущество в собственность иному субъекту под суспензивное условие (*possibility of reverter*) или на принципах резолютивного условия (*right of entry*), а также права, принадлежащие владельцу, который передал на праве собственности не все принадлежащее ему имущество, а лишь его часть (*reversion*).

В собственность третьему лицу имущество может передано только по остаточному признаку (*remainder*), будучи высвобожденным по истечении права пожизненной собственности или аренды (*leasehold*). Причем такая передача имущества существует в двух формах — с указанием конкретного третьего лица (*vested remainder*) или без такового (*contingent remainder*), когда эти действия носят менее гарантируемый и более условный характер [8. С. 230–232].

Реже всего претворяется в жизнь так называемое «собственно будущее право» (*executory interest*). Оно призвано обеспечить интересы тех самых прямых нисходящих наследников собственника, о которых упоминалось ранее, применительно к системе феодальных имущественных отношений.

Из вышесказанного следует, что в чистом виде элементарная модель права собственности встречается в США не так часто, как в рамках континентальной, в частности российской, правовой системы. Необходимо учитывать, что западные цивилисты традиционно оценивают имущественные отношения с точки зрения их утилитарности и практического удобства, не стремясь выстроить идеальные юридические конструкции. Поэтому, характеризуя право собственности, сосредоточенное в руках одного человека, американские авторы ссылаются среди прочего на то, что в условиях современной экономики и усложнившихся производственных отношений такая модель собственности теряет свою общественную пользу и несет больше сложностей, чем прибыли, в том числе для самого правообладателя [11. С. 57–60]. Подобный научный вывод вовсе не означает, что частная собственность должна быть устранена или ограничена иными формами собственности. Напротив, с развитием юридической техники и социально-экономических связей каждый человек приобретает возможность не только самостоятельно осуществить свое право на владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом, но и реализовать эти правомочия таким образом, в таком объеме и в такой последовательности, которые он сочтет наиболее эффективными.

Согласованные действия собственников способствуют образованию и функционированию различных сложноструктурных моделей права собственности (*common ownership*), весьма характерных для Соединенных Штатов. При этом необходимо иметь в виду, что уже упоминавшаяся рецепция США английского феодального права привела к особому статусу земли как объекта собственности, в связи с чем особенности структуры комплексных правоотношений собственности целесообразно рассматривать именно на примере соответствующих титулов на землю (*estates in land*). Вместе с тем следует учитывать, что модели права собственности на движимое имущество (*personal property*), хотя и обладают специфическими чертами, в целом аналогичны.

Состав таких моделей определяется исходя из двух ключевых факторов — времени и полноты прав. Иначе говоря, сложноструктурное право собственности может устанавливать такие отношения, при которых оно разделено во времени между несколькими правообладателями, и имеется определенная очеред-

ность, или собственники реализуют свои правомочия одновременно, лишь распределяя право собственности по содержанию (*concurrent ownership*).

Конструкция общей собственности, при которой права собственников на одно и то же имущество совпадают во времени (*concurrent interests*), имеет три основные модели: долевая собственность (*tenancy in common*); совместная собственность (*joint tenancy*), подразумевающая равные имущественные доли в случае возникновения необходимости их выделения; совместная собственность супругов (*tenancy by the Entirety*). Особенность последней формы общей собственности заключается в том, что право на долю в совместном имуществе супругов является неотчуждаемым и прекращается только с разводом, смертью одного из супругов или по их взаимному согласию (например, дело *United States v. Craft*, 535 U.S. 274 (U.S. 2002)). В этой связи примечательно, что совместную собственность супругов официально признают 25 американских штатов, тогда как в некоторых регионах США применяют альтернативные конструкции, например, «общее имущество супругов» (*community property*) [12, § 33.06 (b), п. 81].

Необходимо отметить, что сегодня, в отличие от XIX столетия, когда общее право презюмировало совместную собственность, американские суды, как, к слову сказать, и действующий ГК РФ (п. 3 ст. 244), отдают предпочтение режиму общей долевой, а не совместной собственности (показательны в этом отношении дела *Kipp v. Chips Estate*, 732 A.2d 127 (Vt. 1999) и *Choman v. Epperley*, 592 P.2d 714 (Wyo. 1979)).

В ряду сложноструктурных моделей права собственности выделяют сравнительно новую для американского права форму общей собственности — кондоминиумы (впервые вопросам комплексных отношений собственности в многоквартирных домах стали уделять внимание в 60-х гг. XX столетия) [13. С. 13–15, 20–22]. Комплексные отношения собственников жилья в многоквартирных домах отличаются тем, что часть имущества (в первую очередь, собственная квартира) принадлежит лицу на абсолютном единоличном праве собственности, а часть (например, лестничные пролеты) — на праве общей долевой собственности.

В этой связи нельзя не упомянуть наиболее известную модель сложноструктурного права собственности, основанного на определенной очередности, в которой собственники реализуют свои правомочия. Это — «*time sharing*» — право собственности на время. Рассредоточенное по времени действия право собственности позволяет передать соответствующий имущественный титул, в том числе на квартиру в кондоминиуме, сразу нескольким его законным приобретателям, но лишь на четко установленный срок. Безусловное достоинство этой юридической конструкции состоит в том, что все «временные собственники» равны в своих правах и за разумную стоимость получают возможность на необходимый период обрести в собственности имущество, которое многим из них в любой другой форме было бы недоступно [10. С. 281, 284–286].

Несколько потесненная системой кондоминиумов, но практически не утратившая своей популярности со времен кооперативного бума в Нью-Йорке [8. С. 287–288], модель кооперативной собственности и сегодня сохраняет свою акту-

альность. Для этой конструкции характерна покупка долей акционерного капитала квартиросъемщиками жилищного кооператива с тем, чтобы обрести таким образом право долгосрочного имущественного найма, подкрепленное «собственническим» (акционерным) интересом в самом кооперативе.

Своеобразным элементом американского права собственности является доверительная собственность (trust, fiduciary ownership). В общем виде содержание этой сложноструктурной модели выражаются в том, что по поручению учредителя доверительной собственности (settlor), который является законным собственником передаваемого для управления имущества, доверительный собственник (trustee), управляя вверенным ему имуществом, выступает в имущественном обороте в качестве фактического собственника, действуя при этом в интересах выгодоприобретателя (beneficiary), указанного учредителем доверительной собственности [4. С. 3–10]. Нередко бенефициаром в таких отношениях выступает сам учредитель, однако возможно и «расщепление» доверительной собственности. В случае если речь идет о благотворительном фонде (charitable trust), где доверительная собственность учреждена в общественно-благотворительных целях, выгодоприобретателями оказывается неопределенный круг лиц.

Подводя итог анализу основных моделей права собственности, характерных для современного права США, следует обратить внимание на то, что в отечественной доктрине проблема структуры права собственности оценивается крайне неоднозначно.

Е.А. Суханов — категорический противник восприятия российским правом англосаксонских юридических категорий — настаивает на том, что «призывы к признанию различных «сложноструктурных» и иных «моделей права собственности», призванных заменить «господствующую элементарную модель» данного права, следует решительно отвергнуть как игнорирующие исторически сложившуюся и общепринятую в европейском континентальном праве категорию вещных прав» [6. С. 43–48]. Полемизируя с профессором Московского университета, В.А. Савельев справедливо замечает, что «механистически переносить научные фобии XIX в. в современную теорию права» едва ли уместно [5. С. 113–115]. Действительно, даже в советские времена концепция разделенной собственности несколько не пугала цивилистов: «Можно и должно говорить о разделенной собственности... — отмечает А.В. Венедиктов, — в тех случаях, когда власть и интерес в отношении того или иного объекта... так делились между двумя собственниками, что ни одного из них мы не можем признать единственным субъектом присвоения, единственным носителем своей власти и своего интереса» [2. С. 66]. В.П. Мозолин, неоднократно обращавшийся к данному вопросу в своих научных исследованиях, обоснованно полагает, что «в рамках системы двойного права собственности... создаются дополнительные стимулы для более эффективного развития средств производства и повышения производительности труда» [3. С. 42].

Речь идет не о слепом восприятии инородных вещно-правовых титулов, но о необходимости изучения западных юридических конструкций с последующей

возможностью вести грамотный международный диалог, направленный не столько на заимствование американских, сколько на модернизацию и развитие отечественных моделей права собственности.

ЛИТЕРАТУРА

- [5] Бушер Г., Грин М. Развитие законодательства о земле и землепользовании в штате Массачусетс, США // Право и политика. — 2006. — № 11.
- [6] Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. — М.-Л., 1948.
- [7] Мозолин В.П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. — М., 1992.
- [8] Нарышкина Р.Л. Доверительная собственность в гражданском праве Англии и США. — М., 1965.
- [9] Савельев В.А. Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права // Журнал российского права. — 2008. — № 4.
- [10] Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. — 2006. — № 12.
- [11] Шумилов В.М. Правовая система США. — М., 2006.
- [12] Jon W. Bruce, James W. Ely, Jr. Cases and materials on modern property law. Thomson / West. St. Paul. — MN, 2007
- [13] Joseph William Singer. Introduction to property. Aspen Publishers. — NY, 2005.
- [14] Pollack, Time-Sharing, or Time is Money But Will It Sell? — Real Est.L.J., 10/1982.
- [15] Robert C. Ellickson, Carol M. Rose, Bruce A. Ackerman. Perspectives on property law. Aspen Publishers. — NY, 2002.
- [16] Thompson on Real Property (David A. Thomas ed.1994). Michie Company. — Charlottesville, VA, 1994.
- [17] Wayne S. Hyatt, Condominium and Homeowner Association Practice: Community Association Law (2d ed.). — ALI-ABA, 1988.

CONSTRUCTIONS OF PROPERTY OWNERSHIP IN MODERN PROPERTY LAW OF THE UNITED STATES

E.D. Tyagai

The Department of Civil and Family Law
Moscow State Law Academy
9, Sadovaya-Kudrinskaya st., Moscow, Russia, 123995

This article analyses general constructions of property ownership in the U.S. modern Property Law. It reviews the system of present estates and future interest as well as various types of common ownership and suggests a classification of proprietary rights. The author considers the possibility of using specific achievements of American legal theory and practice in order to upgrade Russian concept of modern Property Law.

Key words: property, property rights, ownership, real estate, public domain, private property, legal construction.