

# §4 ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ В СФЕРЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

О.Д. Миловидов

## ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ВЕЛИКОБРИТАНИИ И США

**Аннотация.** Англосаксонское право представляет интерес для исследователя в силу особенностей структуры, взаимодействия источников и подходов к формированию правовых институтов, исходя из позиции пользователя права – юриста и его клиента, а не с позиции законодателя. В статье исследуется законодательная база Великобритании и США (на примере штата Калифорния), регулирующая основные формы прав на недвижимость. Великобритания и США, несмотря на принадлежность обеих стран к англосаксонской правовой семье, демонстрируют различия и сходства в регулировании тех или иных институтов права собственности на недвижимость. Дана характеристика структуры законодательства, подходов к правовому регулированию, а также степени влияния правовых, политических и социальных традиций на наличие и развитие некоторых форм права на недвижимость. Сделаны выводы о ряде аспектов динамики права исследуемых стран и соотношения различных форм права на недвижимость.

**Ключевые слова:** Право, Недвижимость, Великобритания, США, Калифорния, Фьеф, Сервитут, Фригольд, Лизгольд, Совместная собственность

**А**нглосаксонское право, странами-представителями которого являются Великобритания и США, характеризуется моделью построения права «снизу вверх». Правовые институты формировались индуктивно – по мере правового оформления тех или иных общественных отношений. Так, феодальное право Великобритании положило начало праву недвижимости, и институты права недвижимости формировались по мере эволюции законодательства на фоне экономических, политических и социальных изменений.

Современное право Великобритании характеризуется высокой степенью влияния традиций – как правовых, так и исторических. Современное право собственности на недвижимость в Великобритании не потеряло связи со своими истоками – правом феодального землевладения, являясь, в некотором роде, адаптированным под современную правовую, экономическую и социальную действительность его продолжением.

Право собственности на недвижимость в Великобритании регулируется совокупностью актов

Парламента, как посвященных вопросам жилья, так и косвенно затрагивающих данную сферу: Акты о праве собственности 1925, 1969<sup>1</sup>, Акт о десятиине 1936<sup>2</sup>, Акты о финансах (бюджет), Акты о реформе лизгольда<sup>3</sup>, Акты о жилье 1985, 1988, 2004<sup>4</sup>, Акт о регистрации

<sup>1</sup> Law of Property Act 1925 c. 20 Regnal. 15 and 16 Geo 5 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents>, Law of Property Act 1969 c. 59 // Режим доступа <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1969/59/contents>

<sup>2</sup> Tithe Act 1936 c. 43 26 Geo 5 and 1 Edw 8 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5and1Edw8/26/43/contents>

<sup>3</sup> Leasehold Reform Act 1967 C.88 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1967/88/contents>, Leasehold Reform, Housing and Urban Development Act 1993 c.28 // Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1993/28/contents>

<sup>4</sup> Housing Act 1985 c. 68 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/contents>, Housing Act 1988 c. 50 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents>, Housing Act 2004 c.34 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>

недвижимости 2002<sup>5</sup>, Акт о реформе Кондоминиумов и лизгольда 2002 (вступил в силу в 2004)<sup>6</sup> и иные<sup>7</sup>.

Структура британской правовой базы, регулирующей общественные отношения, связанные с общественными отношениями, связанные с осуществление прав на недвижимость, представляет собой совокупность актов, принятых в различные годы. Право Соединенного Королевства не склонно к кодификации или инкорпорации. Существуют документы, называемые «кодексами», но они, как правило, являются сборниками правил, устанавливаемых делегированным законодательством, и не представляют собой кодификацию правовой базы. Высокая юридическая техника британского права подразумевает внесение изменений в более ранние акты одновременно с принятием более поздних, чьи нормы пересекаются.

Одним из наиболее значимых и ранних актов является Великая хартия вольностей<sup>8</sup>. В ней содержались нормы, регулировавшие порядок наследования угодий (фьефов), она закрепляла полное «свободное держание» земель, без обременения и возможности изъятия. Разумеется, положения относительно собственности на недвижимость Хартии в настоящее время не действуют в том виде, в котором они принимались, но общие принципы Фригольда (свободное держание, подвергается ограничению в ограниченном количестве случаев, предусмотренных правовой базой) действуют и по сей день.

Юридически, вся земля в Соединенном Королевстве принадлежит Короне, а люди, которые ей обладают, являются «держателями» земли. Согласно закону о регистрации 2002 (Статьи 3,4), регистрация объектов недвижимости является добровольной, однако она

становится обязательной в случаях передачи прав собственности на нее.

Так, полное право собственности на недвижимость носит название «Фригольд» - «Free hold», или «Свободное держание». Оно может ограничиваться лишь малым количеством факторов, например, налоговым обременением. Такое право собственности называется «Fee<sup>9</sup> simple», или «Fee simple absolute»<sup>10</sup> - безусловная необремененная собственность. В случае наличия обременений в иной форме - например, использование земли для муниципальных нужд, такая собственность носит название «Fee simple conditional».

Вторая форма держания – Лизгольд (Leasehold). По сути, этот тип правоотношений представляет собой долгосрочную аренду. Такая аренда может длиться оговоренное количество лет - существуют, например, сделки на 99 лет.

В британском праве существует институт права коллективного владения недвижимостью. Прежде всего, это совместное владение (Joint ownership) и нераздельное совладение (Undivided shares)<sup>11</sup>. В случае нераздельного совладения, каждый из владельцев имеет отдельную долю в имуществе. Если не оговорено иное, доли по умолчанию равны, однако возможны и неравные доли, которыми они свободно распоряжаются, и которые передаются законным наследникам в случае смерти.

Коллективное владение применяется как к фригольду, так и к лизгольду. При совместном владении (как правило, члены семьи, супруги), лицо является частью коллективного собственника, без выделяемой личной доли в имуществе. При смерти одного из коллективных владельцев, его права переходят к оставшимся.

Закон о реформе 2002 года ввел такую форму собственности на недвижимость, как кондоминиум.

<sup>5</sup> Land Registration Act 2002 с.9 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>

<sup>6</sup> Commonhold and Leasehold reform Act 2002 //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/15>

<sup>7</sup> Например, законы о земельном налоге и о местном земельном налоге 1972 и 1975 гг., о гражданской авиации, о реформе семейного права 1969 с. 46.

<sup>8</sup> Magna Carta Libertatum //Режим доступа - [http://en.wikisource.org/wiki/Source\\_Problems\\_in\\_English\\_History/Appendix/Magna\\_Carta\\_1215](http://en.wikisource.org/wiki/Source_Problems_in_English_History/Appendix/Magna_Carta_1215)

<sup>9</sup> Слово Fee происходит от Feif - феодальное землевладение. Слово Simple применено в значении «необремененный».

<sup>10</sup> Law of Property Act 1925 C. 20, 15 and 16 Geo 5. //Режим доступа - <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents>

<sup>11</sup> Обе формулировки присутствуют, в частности, в Law of Property Act 1925, ст. 34.

Целью введения такой формы стала возможность предоставить пользователям – не только арендодателям, контролировать соседей с целью пресечения несоблюдения норм общежития, ненадлежащего использования зданием и прилегающей территорией. Владельцу, с одной стороны, принадлежат права собственности на недвижимость в кондоминиуме, с другой, он является совладельцем, входящем в коллектив, владеющий общими элементами собственности<sup>12</sup>.

Существуют также такие формы прав на недвижимость, как таймшер (устанавливается только на основании договора и не предполагает прав собственности. Регистрация необязательна, однако проводится с целью защиты прав покупателей таймшера) и доверительное управление.

Особенностью доверительного управления в британском праве является юридическое разделение права собственности и бенефициарного права<sup>13</sup>. Лицо, приобретающее недвижимость, как правило, приобретает оба компонента – и юридическую собственность и бенефициарное право. В случае доверительного управления юридическим собственником является управляющий, однако он действует в пользу иного лица или лиц-бенефициаров. В кадастре регистрируется только юридический собственник. В случае продажи такой недвижимости, бенефициар имеет право только в отношении выручки от продажи, и теряет права на проданную недвижимость.

Личные сервитуты на недвижимость как таковые в британском праве отсутствуют – права на чужое имущество приобретаются посредством договора, или «права прохода», позволяющее, например, прокладывать коммуникации. Существуют «привязанные» к земле предельные сервитуты.

Несмотря на выраженное влияние правовых и исторических традиций, в своей основе право собственности на недвижимость в Великобритании не является заложником архаичности. Его институты

трансформируются в угоду требованиям времени, изменяя свои признаки и функции.

Право США имеет ряд внешне общих черт с британским, однако как в своей структуре, так и в ряде институтов, имеет собственные выраженные особенности.

Федеральное законодательство США регулирует лишь некоторые принципиальные вопросы, например, запрет на дискриминационное отношение по признакам цвета кожи, религии, пола, расы и т.д. при совершении сделок с недвижимостью, в особенности со стороны брокеров (пар. 3606)<sup>14</sup>. При этом основная масса правовой базы, регулирующей права собственности на недвижимость содержится в законодательстве штатов. Как правило, данные нормы инкорпорируются в Гражданский кодекс (ГК)<sup>15</sup> и Профессионально-Деловой кодекс (ПДК)<sup>16</sup>.

В праве США собственность на недвижимость означает законное право пользования, распоряжения и отчуждения объектов недвижимости<sup>17</sup>. В США права на недвижимость классифицируются на следующие основные категории: свободное держание - фригольд (Freehold), несвободное держание (nonfreehold), совместная собственность (concurrent estates).

Свободное держание в праве США схоже с одноименной британской конструкцией, однако имеет отличия, в частности, в классификации прав на недвижимость (D.2, P.2, T.1, C.1 Civil Code of California, 761). Фригольд включает в себя следующие формы. Во-первых, это наследуемая недвижимость (постоянная недвижимость – perpetual property. Эта форма подразумевает полное, неограниченное по времени право собственности. Во-вторых, это пожизненная собственность (Estate for life), право которой оканчивается со смертью владельца. Несвободное держание подразумевает следующие типы. Срочная собственность

<sup>12</sup> Зарубежная недвижимость. Купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения. Перевод с немецкого. Под ред. Кристиана Келина. М.: «Альпина паблишерз», 2011. С.117.

<sup>13</sup> Подробнее см. Harpum Charles: Law of Real Property, 7th Ed. Verlag Sweet & Maxwell, London, 2007.

<sup>14</sup> 42 U.S.C. §§ 3601-3631

<sup>15</sup> Например, ГК штата Калифорния - The Civil Code of the State of California of 1872 //Режим доступа - <http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes.xhtml?jsessionid=f2c9fba0b5d2c455c88f8619648>

<sup>16</sup> Business and Professions Code, 1937 //Режим доступа - <http://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes.xhtml>

<sup>17</sup> [http://www.law.cornell.edu/wex/real\\_property](http://www.law.cornell.edu/wex/real_property)

(Estate for years) является «движимым недвижимым» имуществом (Chattels real). Фактически, категория срочной собственности включает в себя лизгольд и сублизгольд (аренда, субаренда). «Собственность по согласию» (Estate at Will) подразумевает бессрочное владение недвижимостью по обоюдному согласию сторон. Такое право может быть прекращено по воле любой из сторон.

Помимо свободного и несвободного держания, в праве США (штата Калифорния, в частности) существует совместное владение (Concurrent estates). Согласно Гражданскому кодексу штата Калифорния, совместное владение включает в себя совместную собственность (Joint interest), (D.2, P.2, T.2, C.2 Civil Code of California, 682), собственность совместного интереса (interests in common), партнерская собственность (Partnership interests), совместная семейная собственность (Community interest of Husband and Wife). Совместная собственность подразумевает права на недвижимость со стороны двух и более лиц при условии равных долей. Партнерская собственность предполагает наличие партнерского соглашения. Совместный интерес включает в себя коллективную собственность, не относящуюся к совместной или партнерской (D.2, P.2, T.2, C.2 Civil Code of California, 685).

Особенностью законодательства США (штата Калифорния в частности) является выделение мобильного жилья (Mobilehome Residence) и плавучего жилья (Floating home residence) в отдельные категории, которые регулируется статьями 1 главы 2.5 и 1 главы 2.7 титула 2 Кодекса. Мобильное жилье определяется Гражданским кодексом как «Строение, предназначенное для проживания людей и для движения по проезжей части и соответствующее требованиям Транспортного кодекса». Ключевым в праве собственности на мобильное жилье является факт владения правом пользования земельным участком, отведенным под мобильное жилье. Общие положения договора аренды также устанавливаются Кодексом – положения о сроке аренды, о правилах пользования участком земли (территории парка), о

сроках уведомления об условиях аренды (если это публичный парк).

Плавучее жилье по своему правовому статусу схоже с мобильным – за исключением правового статуса арендуемой территории как заводи, предназначенной для стоянки плавучего жилья.

В праве Калифорнии также предусмотрено такое право собственности, как таймшер (time share). Оно регулируется Профессионально-деловым кодексом, и является совместным владением собственностью с повременным (посезонным) распределением права пользования недвижимостью (пар. 11212 ПДК).

В праве недвижимости США, как и в праве Великобритании, существуют такие сервитуты, как право прохода, но и ряд особенностей. Так, пар. 801 Гражданского кодекса Калифорнии закрепляет «право на скамью в церкви» (The right of a seat in a church), «право на солнечный свет». Как и в Великобритании, сервитуты делятся на «привязанные» к земле и не привязанные. Непривязанные сервитуты можно передавать и держать, согласно пар. 802 ГК Калифорнии. К ним относятся право охоты, рыбалки, пастбищ, право на церковную скамью, право на захоронение, право взимать ренту и сборы, право изымать природные ресурсы (вода, дерево), и право прохода.

Структура права собственности на недвижимость в США представляется отличной от британской в силу ряда признаков. Во-первых, федеративное устройство государства США и специфика распределения юрисдикции между федеральным центром и штатами оставляет центру лишь некоторые принципиальные положения, в то время, как львиная доля регулирования приходится на законодательство Штатов. Во-вторых, традиции США позволили сформироваться институтам мобильного и плавучего жилья в статусе недвижимого имущества, сопоставимого с землей и строениями на ней. В-третьих, право США склонно к инкорпорации законодательства в Кодексы как на федеральном уровне, так и на уровне штатов, и нормы, регулирующие право собственности на недвижимость, не стали исключением. В британском праве личные сервитуты не распространены – их заменяют иные права, приобретаемые, в частности, при заключении

договора. В праве США личные сервитуты закрепляются законодательно.

Отличительной чертой закрепления прав собственности на недвижимость в Великобритании является сочетание адаптированных традиционных форм владения (фьеф) и современных форм (например, кондоминиум). Приверженность традициям в британском праве не означает, однако, привязанности к ним. Так, была упразднена такая форма собствен-

ности, как «условный фьеф» (Fee tail - в значении “entailment”), который ограничивал, например, право передачи собственности по наследству наследникам определенного пола. Право США, во многом базируя институты прав собственности на недвижимость на праве Великобритании, дает Штатам существенную свободу регулирования в сфере недвижимости, в соответствии с его экономическими и социальными реалиями.

### Библиографический список

1. Зарубежная недвижимость. Купля-продажа, аренда, передача по наследству и другие аспекты владения. Перевод с немецкого. Под ред. Кристиана Келина. М.: «Альпина паблишерз», 2011.
2. Charles Stapleton III, Martha Williams. California Real Estate Principles. Dearborn Real Estate Education, Chicago, 2004.
3. Driscoll James. Handbook of Residential Tenancies. Verlag Sweet & Maxwell, London 2001.
4. Elizabeth Cooke. Modern Studies in Property Law. Hart Publishing, 2003.
5. Harpum Charles: Law of Real Property, 7<sup>th</sup> Ed. Verlag Sweet & Maxwell, London, 2007.
6. Kathryn Haupt, Megan Dorsey. California Real Estate Practice. Rockwell Publishing Inc., Bellevue, WA, 2005.
7. Lambert Surhone, Miriam Timpledon, Susan Marseken. Real Estate: Law, United States, The Bahamas, Building, Jurisdiction, Personal Property, Fixture, Appurtenance, Immovable Property. Betascript Publishing, 2010.
8. Marianne Jennings. Real Estate Law. 10<sup>th</sup> edition. South-Western, Cengage Learning, Mason, OH, 2011.
9. Peter Lewi. California Residential Real Estate Manual. Virtualbookworm.com Publishing, College Station, TX, 2002.
10. Robert Herd, Bruce Southstone. California Real Estate Practice. Cengage Learning, Mason, OH, 2011.
11. Roger Smith. Property Law. Pearson Education, 2006.
12. Sir George Kittilby Rickards. The Statutes of the United Kingdom and Northern Ireland. HMSO, London, 1867.
13. William Cruise. A Digest of the Laws of England Respecting Real Property. Book 4. Law-Printer to the King, London, 1807.
14. William Pivar, Robert Bruss. California Real Estate Law. Dearborn Financial Publishing Inc. Chicago, 2003.

### References

1. Zarubezhnaya nedvizhimost'. Kuplya-prodazha, аренда, peredacha po nasledstvu i drugie aspekty vladeniya. Perevod s nemetskogo. Pod red. Kristiana Kelina. M.: «Al'pina pablisherz», 2011.
2. Charles Stapleton III, Martha Williams. California Real Estate Principles. Dearborn Real Estate Education, Chicago, 2004.
3. Driscoll James. Handbook of Residential Tenancies. Verlag Sweet & Maxwell, London 2001.
4. Elizabeth Cooke. Modern Studies in Property Law. Hart Publishing, 2003.
5. Harpum Charles: Law of Real Property, 7<sup>th</sup> Ed. Verlag Sweet & Maxwell, London, 2007.
6. Kathryn Haupt, Megan Dorsey. California Real Estate Practice. Rockwell Publishing Inc., Bellevue, WA, 2005.

7. Lambert Surhone, Miriam Timpledon, Susan Marseken. Real Estate: Law, United States, The Bahamas, Building, Jurisdiction, Personal Property, Fixture, Appurtenance, Immovable Property. Betascript Publishing, 2010.
8. Marianne Jennings. Real Estate Law. 10th edition. South-Western, Cengage Learning, Mason, OH, 2011.
9. Peter Lewi. California Residential Real Estate Manual. Virtualbookworm.com Publishing, College Station, TX, 2002.
10. Robert Herd, Bruce Southstone. California Real Estate Practice. Cengage Learning, Mason, OH, 2011.
11. Roger Smith. Property Law. Pearson Education, 2006.
12. Sir George Kittilby Rickards. The Statutes of the United Kingdom and Northern Ireland. HMSO, London, 1867.
13. William Cruise. A Digest of the Laws of England Respecting Real Property. Book 4. Law-Printer to the King, London, 1807.
14. William Pivar, Robert Bruss. California Real Estate Law. Dearborn Financial Publishing Inc. Chicago, 2003