



МОСКОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
имени М.В. Ломоносова
ЮРИДИЧЕСКИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра истории государства и права

Реферат на тему:

**“Правовые основы владения недвижимостью в Соединенных Штатах и ее
юридическая сущность”**

Выполнил:

Студент группы ИГП-11

курса магистратуры

Артем Максимович Шестаков

Научный руководитель:

к.ю.н., доцент Ольга Леоновна Лысенко

Москва

2024 г.

Оглавление

	2
Введение	3
§ 1. Правовые институты владения недвижимостью в США	5
Абсолютное право собственности. Fee simple Absolute	10
Отменяемое право собственности. Fee Simple Defeasible	11
Собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам. Fee Tail	16
Пожизненное право собственности. Life Estate	17
§ 2. Структура недвижимой вещи в США	21
Воздушное пространство над землей	25
Права на недра	29
Вывод	34
Список использованной литературы	35

Введение

В правовой системе США статус вещей и прав на них регулируется отраслью обозначаемую термином “property” (собственность). Американская система регулирования права собственности базируется на идеях и принципах common law. С появлением государственности каких-либо революции в системе вещных прав США не наблюдалось, эта была система, эволюционировавшая в соответствии с изменениями общественного уклада общества. Хотя собственность как правовой институт существует в США уже на протяжении почти 250 лет, единого универсального определения ему нет ни в законе, ни в науке.

Е. Д. Тягай предлагает рассматривать доктринальные концепции, которые могли бы отражать существо собственности в США¹. Одна из основных концепции, на которой базируется право собственности США, принадлежит Иеремии Бентаму: “право собственности - не что иное, как юридически закрепленные за лицом ожидания возможности извлечь ту или иную пользу от определенного имущества”. Такое определение собственности, по мнению Е. Д. Тягай, отражает систему вещно-правовых титулов в США - лица могут наделяться как настоящими интересами по отношению к собственности (present estates), но и будущими (future interests). Будущие интересы позволяют лицам, не обладающими вещью в настоящем времени, завладеть ею и извлекать выгоду.

В настоящем времени особенно актуальной стала работа американского судьи апелляционного суда 7 округа Ричарда Познера “Экономический анализ права”, написанная в 1973 году. Эта работа получила всемирную известность и выдержала несколько переизданий. Идея Познера сводится к тому, что помимо правовых оснований собственности есть также экономические. Право должно охранять собственность и обеспечивать такое регулирование, в котором

¹ Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели: монография - Москва: Проспект, 2014. С. 10. [Электронный ресурс] URL: https://vk.com/wall-122765959_6127 (дата обращения: 14.04.2024)

наиболее бы обеспечивалось эффективное использование вещей. "Цель права собственности - защищать интересы собственников, поощряя эффективное использование ресурсов и обеспечивая экономический рост"¹ - Р.А. Познер.

В американской модели права собственности лицо обладает не самой недвижимостью, а правом на нее, поскольку считается, что абсолютным правом собственности на землю обладает государство, которое может изъять из владения для общественных нужд со справедливой компенсацией, как это указано в V поправке Конституции США. Как отмечает В.М. Шумилов "Право собственности на землю - своего рода абстрактная концепция, существующая для юридических надобностей в рамках правовой системы. Считается, что никто не владеет собственно землей; на самом деле собственники владеют лишь правом (right) на землю."² В свою очередь Е.Д. Тягай пишет "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."³

Все имущество в США может быть разделено на две группы:

1. Реальное имущество (real estate, real property) - тоже самое, что и недвижимое имущество в континентальной правовой системе;

¹ Познер Р.А. Экономический анализ права. В 2 т. / Пер. с англ. под ред. В. Л. Тамбовцева. СПб.: Экономическая школа 2004. Том 1. С. 22. [Электронный ресурс] URL: https://vk.com/wall-130903873_192 (дата обращения 14.04.2024)

² Шумилов В. М. Правовая система США: Учебное пособие. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Междунар. отношения, 2006. С. 145 [Электронный ресурс]. URL: <https://e.eruditor.link/file/1563774/> (дата обращения: 03.05.2024)

³ Тягай Е. Д. Модели права собственности в современном праве США [Электронный ресурс]// Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2009. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-prava-sobstvennosti-v-sovremennom-prave-ssha> (дата обращения: 14.04.2024).

2. Персональное (personal property) - иногда называется личным имуществом. Тождественно движимому имуществу в континентальной правовой системе.

В рамках данного исследования я буду рассматривать права свободных держателей (собственников в континентальной системе) по отношению к недвижимости, а также раскрою суть недвижимой вещи через законодательство США, отдельных штатов и судебную практику.

В российской научной юридической среде о праве собственности США писали как дореволюционные, так и послереволюционные авторы. Среди дореволюционных авторов можно упомянуть таких как К.Н. Анненков, М.Ф. Владимирский-Буданов, И.А. Базанов. В советский период правом собственности США интересовались А.В. Венедиктов, Д.М. Генкин, Ю.К. Толстой, С.Н. Братусь и др. В современной России наиболее значимыми исследователями обозначенной темы стали два автора: В. П. Мозолин ввел понятие “сложноструктурные модели права собственности”, Е.Д. Тягай в свою очередь впервые представила право собственности США в виде системного комплексного анализа в монографии “Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели”.

Среди американских исследователей о праве собственности США писали Ричард Эпштейн “Отчуждение: частная собственность и право экспроприации”; Алан Райан “Теория собственности и политика”; Генри Смит “Язык собственности: форма, контекст и аудитория”; Пеннер, Дж. Э. “Идея собственности в праве”; Акерман, Брюс “Частная собственность и Конституция” и др.

§ 1. Правовые институты владения недвижимостью в США

Почему недвижимость в США именуется real estate? На мой взгляд это связано с тем, что начиная с завоевания Англии Вильгельмом Завоевателем в 1066 году в Англии недвижимостью считались только земельные участки,

которые находились в собственности монарха, который раздавал их своим вассалам за службу. Слово “real” происходит из “reale”, что раньше означало “королевский”.¹ Земля во владении вассала стала называться real estate, таким образом подчеркивалось, что земля принадлежит монарху, все же остальное имущество вассала называлась личным имуществом (personal property). Из этих рассуждений считается совпадением, что real estate в англосаксонской правовой системе и недвижимость в континентальной по содержанию совпали - их объектом был только земельный участок.

Права на недвижимость в США обозначаются термином “estates”. Термин “estate” возник в XV веке производно от латинского “status”, так как в основе правомочия земледержателя в эпоху феодальных отношений лежал именно статус вассала. На одну и ту же землю (или ее часть) в цепочке вассально-сеньориальных отношений могли быть установлены разные права различные по объему и содержанию, то есть правообладатели обладали тем или иным вещно-правовым титулом. Сегодня, отбросив феодальные предрассудки, “estate” можно определить как размер, степень, характер, качество заинтересованности лица в земле или другом имуществе. Другими словами estate - это тот или иной титул, по которому вещь принадлежит лицу².

Система прав на недвижимость в США очень схожа с английской системой, что неудивительно, поскольку английская интеллигенция, населявшая Северную Америку с XVI века, перевозила с собой помимо уклада жизни еще и common law - уникальную систему права, где важным источником права является судебный прецедент. Кажется так же предсказуемым и тот факт, что население Англии, переселявшееся в Северную Америку перевозило с собой не только common law как метод решения конфликтов, но и уже сформированные в рамках него правовые институты. Люди перевозили уже сформированные

¹ Reale - (устаревшее значение) королевский - см. Oxford English Dictionary [Электронный ресурс]. URL: <https://www.oed.com/dictionary/>

² Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. — 2006. — № 12. С. 43. [Электронный ресурс]. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17308959> (дата обращения: 14.04.2024)

представления о недвижимости и правах на нее (estates in land). Перенятие английской системы вещных прав в США также обусловлено тем, что долгое время единственным доступным правовым материалом для американских юристов был трактат Уильяма Блэкстоуна “Комментарий к законам Англии”, который так же охватывал вещно-правовые институты¹.

Сама же английская система прав на недвижимость сформировалась под влиянием исторических обстоятельств. После Нормандского завоевания в 1066 году Вильгельм Завоеватель объявил себя собственником всех земель и стал их раздавать за службу своим подданным разными по размеру, привилегиям и повинностям. Политика Вильгельма можно считать точкой возникновения и развития сложноструктурных моделей права собственности в США. Вильгельм раздавал земли не в собственность, а в феодальное держание, сделав землевладельцев “арендаторами” (tenants). Очевидно, что он в первую очередь раздавал их своим приближенным, высшим феодалам, которые стали именоваться “tenants in chief”. Последние же, усложняя структуру собственности, передавали их своим вассалам, что увеличивало количество посредников между собственником и арендатором. Следует внести серьезное замечание - термин аренда в данном контексте весьма условно: в континентальной правовой системе аренда относится к обязательственным отношениям, в то время как в англо-американской к вещным. В 70х годах двадцатого столетия американские суды все-таки признали, что вещно-правовые конструкции аренды обладают признаками обязательственного права. Таким образом, шло активное усложнение феодальных отношений при передаче земельных владений. В 1290 году был принят Третий Вестминстерский статут (Quia Emptores), который дал право отчуждать земельные участки без возложения феодальных повинностей - это позволило остановить рост феодальной вертикали в Англии. Феодальное право позволило создать систему расщепленных прав на

¹ Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 40.

имущество между сюзереном и вассалом - это было аналогией ограниченных вещных прав в континентальной правовой системе¹.

Итак, термином “estate” описывается природа, качество и объем интереса лица (interest in real property) по отношению к недвижимости, которое может варьироваться от абсолютного владения (absolute ownership) до простого фактического, не защищаемого исками владения (naked possession). Уэсли Хохфельд предложил выделить 4 группы связей, возникающих по поводу обладанием вещами. Каждая группы включает корреспондирующие друг другу юридические элементы²:

1. Право - обязанность;
2. Привилегия - отсутствие права;
3. Власть - подчинение;
4. Неприкосновенность - неправомочность.

На сегодняшний день концепция Хохфельда является доминирующей и вошла в Свод норм о праве собственности (The Restatement of Property). Свод норм не является обязательным для штатов, но тем не менее благодаря ему можно усмотреть в каком концептуальном развитии движется американское право собственности. Право, привилегия, власть или неприкосновенность отличают собственника, он может обладать всеми категориями одновременно, а может и не обладать, отсюда возникает расщепление права собственности. Если в континентальной модели вещных прав признается, что неполный набор правомочий по отношению к имуществу является маркером того, что лицо обладает лишь ограниченным вещным правом на имущество, то в англосаксонской лицо все равно продолжает быть собственником лишь потому, что право собственности не является абсолютным в США. Другими словами, в

¹ Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве. С. 43.

² Hohfeld W. N. Fundamental Legal Conceptions. New Haven: Yale University Press, 1923. 420 P. [Электронный ресурс]. URL:

https://openyls.law.yale.edu/bitstream/handle/20.500.13051/3864/Fundamental_Legal_Conceptions_as_Applied_in_Judicial_Reasoning.pdf?sequence=2 (дата обращения: 14.04.2024)

англосаксонской правовой системе существует многообразие прав собственности¹. В совокупности все 4 категории дают абсолютно полноправный титул собственника. Е.Д. Тягай приводит аналогию со связкой прутьев: “право собственности остается таковым до тех пор, пока в “связке” сохраняется хотя бы один первоначальный прут”². Права на недвижимость (estates) делятся на:

1. Freehold estates;
2. Nonfreehold or leasehold estates.

Freehold estates буквально переводятся как “права свободного держателя” - и это не случайный набор слов, а исторически сложившийся термин³. Freehold - это не какое-то отдельное право лица на вещь, а просто собирательное юридическое понятие для отдельных видов прав на недвижимость, они следующие:

- a. Fee Simple Absolute;
- b. Fee Simple Defeasible;
- c. Fee Tail;
- d. Life Estate.

Лексическая единица “fee” сегодня означает “гонорар”, но в данном случае нужно иметь в виду, что в феодальной Англии термином “fee” обозначался фьеф (феодалное владение). Отсюда и вытекают различия в правах на недвижимость (землю), поскольку различным феодалам предоставлялись земельные участки с различными возможностями их использования. Ограничения могли быть самыми разными, например недвижимость могла предоставляться только на

¹ Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве. С. 44.

² Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 17.

³ Дело в том, что уже начиная с покорения Вильгельмом Завоевателем Англии (1066 год), считалось, что право собственности на землю принадлежит только монарху, который раздает своим вассалам землю во владение за служение. Так, Вильгельм основал высшее сословие, назвав их “tenants in capite” или “tenants in chief” (по-русски их можно обозначить как держатель или владелец фьефа (но не собственник”!).

период жизни конкретного лица, в зависимости от месторасположения участок мог даваться с условием его использования в определенных целях и т.п. Рассмотрим каждый из видов прав на недвижимость.

Абсолютное право собственности. Fee simple Absolute

Иногда называется “fee simple” или просто “fee”¹. Этот институт вещного права США сравним с институтом права собственности в континентальной правовой системе. В рамках этого института собственник полноправный, его права ничем не ограничены (помимо ограничений, связанных с экологическим законодательством, принципом непричинения вреда другим собственникам и т.п.). Собственник может свободно распоряжаться вещью по своему усмотрению. Право на недвижимость в рамках данного института может быть предметом наследования.

Закон штата Джорджия дает следующее определение fee simple absolute - это право, согласно которому владелец правомочен по отношению ко всей собственности имеет безусловную власть по распоряжению ее на протяжении всей жизни, и которое переходит по наследству к его наследникам или законным представителям после его смерти².

Поскольку существуют различные модели собственности в США, очень важно в договоре о передаче права собственности правильно сконструировать формулировку, если есть намерение передать абсолютное право приобретателю, иначе могут возникнуть различные толкования³. Исторически сложилось, что законодательно требовалось включения в текст договора двух оговорок: приобретательной (например: “А передает Б”) и оговорки об отсутствии

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 143 P. [Электронный ресурс]. URL: https://openyls.law.yale.edu/bitstream/handle/20.500.13051/3864/Fundamental_Legal_Conceptions_as_Applied_in_Judicial_Reasoning.pdf?sequence=2 (дата обращения: 14.04.2024)

² Georgia Code § 44-6-20. “Absolute or Fee Simple Estate” Defined [электронный ресурс]. URL: <https://law.justia.com/codes/georgia/2022/title-44/chapter-6/article-2/section-44-6-20/> (дата обращения: 08.04.2024)

³ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 143 P. [Электронный ресурс]. URL: https://archive.org/details/isbn_9790827348782/page/n7/mode/2up?view=theater (дата обращения: 14.04.2024)

обременении (“А передает Б и его наследникам”)¹. Сегодня в большинстве штатов США установлена правовая презумпция, что если передача fee simple absolute по договору производится без намерения создать другой тип права на недвижимость, приобретатель получает fee simple absolute, другими словами достаточно формулировки “А передает право Б”. Также следует учесть, что никто не вправе передать прав больше, чем имеет сам, поэтому даже если отчуждатель передаст абсолютное право собственности, не обладая таковым, приобретателю перейдет право собственности такое, какое было у отчуждателя.

Абсолютному праву собственности не ограничено во времени, не обременено имущественными притязаниями и не может быть механически прервано². Некоторые исследователи считают выморочное имущество основанием прекращения собственности, другие считают, что государство является таким же наследодателем, а значит право собственности действительно не ограничено во времени³.

Отменяемое право собственности. Fee Simple Defeasible

Такой вид владения недвижимостью можно определить как условное полное право собственности или право полной собственности с условием. При наступлении этого условия fee simple defeasible может прекратиться у лица, которому оно было предоставлено. Такой вид владения возникает вследствие включения в договор специального условия, ограничивающего использование владельцем недвижимости наиболее абсолютным образом, либо условие может быть вовсе не связано непосредственно с недвижимостью⁴.

¹ Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 57.

² Тягай Е. Д. Простое неограниченное право собственности в системе титулов на недвижимость в США // Актуальные проблемы российского права. 2017. №4 (77). С. 166.

³ Там же.

⁴ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 157 P.

Например, как установлено в ходе судебного разбирательства¹, Роланд передал ассоциации инвалидов округа королевы Анны земельный участок, оговорив в договоре пункт о возврате, если Ассоциация не будет должным образом заботиться о Роберте (родственнике Роланда) в течение его жизни. Роберт погиб в результате автомобильной аварии. Роланд потребовал вернуть ему недвижимость, ссылаясь на невыполнение Ассоциацией своих обязательств. Суд первой инстанции и апелляционный суд отклонили иск Роланда на следующих основаниях:

- Суд постановил, что под "уходом" в данном случае подразумевается общий уход, а не предотвращение всех возможных несчастных случаев;
- За 7 лет, предшествовавших аварии, Ассоциация предоставляла Роберту отличную заботу;
- Несчастные случаи с летальным исходом предсказуемы, поэтому их нельзя считать нарушением пункта о возврате;
- Роланд не смог доказать, что Ассоциация не заботилась о Роберте.

Данным примером я хотел показать, что, во-первых, fee simple defeasible может возникнуть простым включением в договор передачи недвижимости любого условия, а во-вторых, что такое условие не обязательно должно быть связано с непосредственно недвижимостью.

Отменяемое право собственности может быть разделено на три вида²:

1. Право собственности с отменительным условием (determinable);
2. Право собственности с резолютивным условием (fee simple subject to a condition subsequent);

¹ RINGGOLD V. QUEEN ANNE'S COUNTY ASSOCIATION FOR HANDICAPPED CITIZENS, INC. 318 Md. 47, 566 A.2d 777 (1989). [Электронный ресурс]. URL: <https://casetext.com/case/ringgold-v-handicapped-citizens-inc> (дата обращения 09.04.2024)

² Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 145 P.

3. Право собственности с резолютивным условием с последующим переходом в пользу третьего лица (fee simple subject to an executory limitation or interest).

Право собственности с отменительным условием (determinable fee simple) может возникнуть из договора так: «Николаю для открытия школы и ни для каких других целей. Данное право [собственности] действительно до тех пор, пока на участке будет находиться школьное здание».

Право собственности Николая может существовать вечно и передаваться его наследникам до тех пор, пока условие будет соблюдаться. Если в будущем на участке не будет находиться школьное здание, право собственности Николая автоматически прекратится без каких-либо действий со стороны дарителя. Право предыдущего собственника (grantor) в данном случае называется возможностью обратного выкупа (possibility of reverter) и является видом будущего имущественного интереса¹.

Для возникновения determinable fee simple нужно чтобы отменительное условие в договоре было реально исполнимо либо допускало гипотетическую возможность его нарушения. Если это не соблюдено, презюмируется, что приобретателю перешло абсолютное право собственности². Ранее не предъявлялось требований к отменительному условию, следовательно передающий имущество мог добиваться в своих интересах чего угодно: преследовать свои экономические интересы, влиять на работу организации, стимулировать занятие определенной деятельностью, влиять на семейные отношения получателей имущества. Условием могло быть обозначено вступление в брак с определенным лицом, принятие обета безбрачия, принуждение к действию в чужих интересах - это ставило приобретателя в крайне уязвимое положение. При таких обстоятельствах мог нарушаться общественный порядок. Американские власти урегулировали отменительные

¹ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 165 P.

²Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 83.

условия, что нашло отражение во Втором томе свода норм о собственности. Под запрет попали условия о брачных отношениях, но условия о вероисповедании, образе жизни, выбору занятия остались вне сферы регулирования.

Право собственности с резолютивным условием (fee simple subject to a condition subsequent) может быть сформулировано следующим образом: «Николаю при условии, что, если недвижимость будет использоваться в целях, отличных от школьного здания, лицо, наделившее правом Николая (grantor), имеет право повторно войти во владение недвижимостью и потребовать от Николая отказаться от владения».

По сути, такой вид права собственности мало отличим от предыдущего (determinable), различие заключается в том, что в случае нарушения условия право собственности Николая fee simple subject to a condition subsequent автоматически не прекращается - для этого нужны активные действия предыдущего собственника, у которого есть будущий интерес или право повторного входа в собственность (right of entry). В английском праве ранее требовалось, чтобы такое лицо физически в присутствии свидетелей явилось и заявило о намерении вернуть собственность, сейчас необходимо направить уведомление либо обратиться в суд¹.

Право собственности с резолютивным условием с последующим переходом в пользу третьего лица (fee simple subject to an executory limitation or interest). Создавая такое право, отчуждатель может предусмотреть в договоре следующее: «Николаю при условии, что на участке будет находиться школьное здание; если здания не будет, то Александру». В случае невыполнения условия право собственности автоматически переходит Александру. Возможные права Александра executory interest (будущее исполнимое право) также является видом будущего имущественного интереса². В данном случае, если на участке не будет

¹ Там же. С. 86.

² Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 168 P.

находиться школьное здание, земля перейдет к Александру, а не к обратно к предыдущему собственнику как это было в первом типе¹.

Хорошо видно, что правовой режим имущества устанавливают сами договаривающиеся стороны, следовательно оно будет зависеть только от их воли. Будущие интересы неопределенного круга лиц по отношению к недвижимости определяют они же.

Права владельца условной собственности широки, но не столько абсолютны как у полноправного собственника (*fee simple*). С одной стороны предоставление широких прав обусловлена эффективностью пользования собственностью и более динамичным и стабильным товарооборотом, с другой стороны поскольку в *fee simple defeasible* присутствуют будущие интересы несобственников - они должны быть тоже учтены.

Ограничения в правах устанавливаются прежде всего сторонами договора по отчуждению недвижимости, а суд проверяет законность таких ограничений, тем самым создавая прецеденты. Следовательно четкий перечень ограничений возможно определить лишь с достаточной степенью условности. Так, например, полный запрет на продажу недвижимости, скорее всего, будет признан недействительным, но запрет на продажу конкретному лицу может быть разумным (например, запрет продавать угольной компании землю, пригодную только для добычи угля, недействителен, но запрет на продажу земли нефтеперерабатывающим компаниям вполне действителен)². В деле *Vinson v. Johnson*³ суд признал, что запрет совместным владельцам делить имущество является недействительным.

Хотя ограниченные права собственности с полным владением раньше были распространены в коммерческих сделках, сегодня они встречаются редко.

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 146 P.

² Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 148 P.

³ *Vinson v. Johnson*, 931 So. 2d 245 (Fla. Dist. Ct. App. 2006) [Электронный ресурс]. <https://casetext.com/case/vinson-v-johnson-3> (дата обращения: 10.04.2024)

Обычно они используются в случаях с благотворительными, образовательными, религиозными или другими некоммерческими организациями. Тем не менее, хотя юридическая концепция ограниченного fee simple defeasible основана на древних правилах собственности, она применима во многих современных ситуациях.

Собственность с правом передачи прямым нисходящим наследникам.

Fee Tail

Этот тип права на недвижимость переходит по наследству к прямым наследникам завещателя (grantee) и через них к прямым наследникам следующего поколения. Такой вид собственности на имущество сохраняется пока существует династия¹.

Такая схема очень похожа на римскую конструкцию фидеикомисс (лат. fides — «доверие» и лат. committere — «вверить»). Эта правовая конструкция характерна для феодального строя, где уменьшение хозяйства феодала было нежелательным, и оно переходило прямым наследникам через целые поколения: лучше будет одно крепкое хозяйство, нежели два убыточных. Собственники, создавая такой режим собственности, старались обеспечить наследников имуществом на долгие поколения.

Fee tail обязан своим появлением Второму Вестминстерскому статуту, принятому в 1285 при Эдуарде I. В разное время действовали различные виды fee tail - право собственности, переходящее потомкам только по мужской (fee tail male) или только женской линии (fee tail female), а также право собственности, переходящее наследникам только от определенной жены (fee tail special)².

Fee tail значительно затруднял оборот имущества, что являлось значительным препятствием для развития экономики, в литературе этот период

¹ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 170 P.

² Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 63.

именуется “временем сковывания” англосаксонских земель. В Англии статутом от 1925 года fee tail был упразднен.

В США напротив fee tail остается жизнеспособным до сегодняшнего дня, но его применение сведено к минимуму. У лица, обладающего имуществом на праве fee tail, присутствует настоящий интерес (present interest), у наследников будущий интерес (future interest), таким образом собственник не вправе повреждать или уничтожать имущество, заботясь о следующих поколениях. Собственник может отчуждать имущество, но с его смертью имущество безоговорочно перейдет во владение его наследников.

Штаты различными способами упраздняют из своих правовых систем fee tail. Так третий президент США Томас Джефферсон убедил штат Вирджиния в отмене правового института¹. Некоторые штаты запретили переход имущества по праву fee tail, поэтому следующим поколениям имущество перейдет на праве абсолютной собственности. 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.

Таким образом, видна тенденция штатов к упразднению fee tail - поскольку в современных производственных отношениях такой правовой институт не может существовать.

Пожизненное право собственности. Life Estate

Это право на недвижимость, которое существует в рамках жизни конкретного лица. Тот, кто пользуется правом life estate, именуется life tenant - пожизненный арендатор. В некоторых штатах Life Estate может быть в виде права вдовы пользоваться в течении ее жизни имуществом (и получать от него

¹ Там же. С. 67.

плоды), оставленного умершим супругом - это называется dower (вдовый удел)¹. Если имуществом пользуется переживший супругу вдовец, его право по отношению к имуществу называется curtesy. Такие положения специально предусматриваются в законодательстве штатов, чтобы защитить права вдов. Однако life estate не ограничивается этими примерами и может на добровольной основе создаваться договорным путем при жизни продавца. Например, А передает в пожизненное владение Б земельный участок на всю его жизнь. А также может соизмерять длительность права Б не его жизнью, а жизнью третьих лиц. Он также может предусмотреть право владения соизмеримое с несколькими жизнями до момента смерти одного из них либо до момента смерти всех.

В конструкции life estate настоящий интерес (present interest) присутствует у получателя имущества на протяжении всей его жизни, а будущий интерес (future interest) у бывшего собственника (reversion interest - возвратный интерес), передавшего имущество, либо у третьих лиц (remainder interest - остаточный интерес), если собственник так распорядился².

Life estate может возникнуть из договора, завещания или по закону. Например, до 1540 года женщина в Англии не могла наследовать имущество за супругом, но вступать fee simple вполне могла - в таком случае ей гарантировалось нормальное продолжение жизни без риска остаться на улице. В США до сих пор существует институт вдовьего удела, обычно это $\frac{1}{2}$ или $\frac{1}{3}$ имущества умершего супруга³. Если пережившему супругу не перешло наследство, он может заключить с правопреемниками умершего соглашение о выделении своей доли либо обратиться с иском о переводе прав на часть унаследованного имущества. Сейчас в наследственном праве штатов предусмотрена обязательная доля супруга, переходящее по праву fee simple. В таком случае переживший супруг сам выбирает на каком основании ему приобретать его обязательную долю (life estate или fee simple).

¹ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 190 P.

² ibid 199 P.

³ Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели. С. 67.

Life estate как право может передаваться. Предположим, что человек предоставляет своему ребенку право проживания в своем доме пожизненно (life estate). Ребенок может продать свое право проживания другому человеку. Однако новый покупатель будет иметь право жить в доме только до смерти ребенка.

После смерти лица, чьей жизнью измерялась длительность права пожизненного владения, это право переходит либо лицу с будущим возвратным интересом (reversion interest), либо лицу с будущим остаточным интересом (remainder interest) либо, если таких не имеется, лицу, который является наследником по закону того или иного штата.

Возвратный интерес подразумевает, что после смерти лица с life estate, имущество возвращается обратно в собственность лицу, которое предоставило life estate, или его наследникам.

Остаточное право (remainder Interest) указывает, кому должно переходить право после смерти владельца с life estate. Например, владелец может иметь life estate, а остаточное право может быть предоставлено его детям или другим лицам.

Поскольку в конструкции life estate существует будущий интерес стороннего лица, собственник life estate обязан содержать имущество в надлежащем состоянии, не уничтожать и не повреждать его¹.

Пожизненный владелец имеет право получения всех доходов с недвижимости (см. дело Medlin v. Medlin²).

Может ли пожизненный собственник осуществлять полные права собственника, например, рубить лес, закопать пруд, демонтировать строение? Обычно он имеет право делать все то, что может делать собственник, но он не

¹ Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. 202 P.

² Medlin v. Medlin, 203 S.W.2d 635 (Tex.Civ.App.1947). [Электронный ресурс]. URL: <https://case-law.vlex.com/vid/medlin-v-medlin-no-892394814> (дата обращения: 14.04.2024)

может существенно уменьшать рыночную стоимость имущества¹. В отношении рубки леса суды штатов по-разному определяют права пожизненного владельца. В некоторых штатах разрешено рубить лес по мере необходимости обновления построек, забора, заготовки дров, если это не вредит правам будущих владельцев. Например, в деле *Sauls v. Crosby*² апелляционный суд штата Флориды постановил, что пожизненный владелец не имеет право рубить древесину в коммерческих целях, но имеет право это делать для хозяйственных нужд. Однако, если собственник еще до передачи земельного участка использовал ресурсы для коммерческих целей, то пожизненный владелец тоже имеет на это право³.

В этой главе были рассмотрены виды прав собственника на землю в США (freehold estates), но не рассмотрены права арендатора на землю (leasehold estates), поскольку их можно отнести к вещно-обязательственным отношениям, что не относится к объекту моего исследования в рамках настоящей работы. Институты владения недвижимостью развивались в рамках англо-саксонской правовой системы, которая не реципировала вещные институты римского права, она развивалась самостоятельно, разработала свои правовые институты и терминологию. При всем этом, можно найти схожесть в регулировании общественных отношений по поводу прав на землю, как мне кажется по одной простой причине. Что и Англии, что и Европе, реципировавшей римское право, был свойственен феодализм с его различными стадиями развития. Например, институт майората, свойственный для феодальных отношений, имел место быть под разными названиями в разных уголках планеты (В Англии - "институт перворожденства" (primogeniture), В России - указ о единонаследии Петра I, в США - fee tail), даже для правящих семей установлено правило, что все

¹ David A. Thomas Restatement of Property. 1944. p. 138 [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.scribd.com/document/492129894/Restatement-of-Property-Mortgages> [дата обращения: 14.04.2024]

² *Sauls v. Crosby*, 258 So.2d 326 (Fla.App.1972). [Электронный ресурс]. URL: <https://casetext.com/case/sauls-v-crosby> (дата обращения: 14.04.2024)

³ *Neel v. Neel*, 19 Pa. 323 (1852) [Электронный ресурс]. URL: <https://case-law.vlex.com/vid/neel-v-neel-891946606> (дата обращения: 14.04.2024)

наследует один человек (например статья 10 Конституции княжества Монако от 1962 законодательно установила этот принцип).

Или, например, life estate? Регулирование очень похоже на узуфрукт или узус, разработанные в Риме. Конечно, можно долго проводить аналогии с континентальной правовой системой, в любом случае везде есть свои уникальные правовые институты, возникновение которых обусловлено историческими факторами.

Типы прав на недвижимость в США рассмотрены с теоретической точки зрения в пределах всей территории США, однако они очень сильно могут варьироваться в зависимости правовой системы штатов.

§ 2. Структура недвижимой вещи в США

Являются ли земельный участок и строение единым объектом недвижимости или это два разных объекта?

Еще римскими юристами была разработана концепция недвижимости, которая гласила, что объектом недвижимости может быть только земельный участок. Все строения, возведенные на нем, рассматривались как составная часть земельного участка, а не как отдельный объект недвижимости. Такая концепция укладывалась в уклад жизни древних, где большинство населения составляло сельское общество. Каждая свободная семья обладала земельными участками с жилыми и нежилыми постройками на нем, и вряд ли была необходимость рассматривать землю и строения в отдельности, но даже в случае продажи поместья, автоматически считалось, что земельный участок под домом переходит в собственность нового владельца.

В США исторически действовал такой же принцип, но со временем большинство штатов приняли законы, которые отделяют землю от построек на ней. Нужно понимать, что принятию таких законов способствовал новый характер общественных отношений американцев. Основная историческая причина разделения единого объекта недвижимости на земельный участок и

строение на нем - урбанизация населения. После гражданской войны в США и отмены рабства, чернокожее население массово переезжало в северные штаты, поскольку там в меньшей степени их дискриминировали. Очевидно, что этим людям необходимо было зарабатывать деньги, но они же не поедут в сельскую местность заниматься к фермерам, тем более в северных штатах сельское хозяйство не получило популярности из-за климатических особенностей региона. Масса бедняков населило города, появилась дешевая рабочая сила. И вот тут я хочу обозначить главную предпосылку разделения правового единства недвижимой вещи на две - земельный участок и строения. Переехавшим в города массам бедняков необходимо было где-то жить, но они не могли себе позволить покупать земельные участки с домами на них. Тогда-то и произошло разделение земельного участка и дома на нем, причем не какого-нибудь поместья, а многоквартирного дома. Смысл разделения заключается в том, при разделении юридически единой вещи на две позволяет лицу устанавливать свои права собственника не на землю и строение в целом, а лишь на строение или на его часть. Таким образом, рабочий класс смог позволить себе покупать отдельные квартиры в многоквартирных домах, и это стало рассматриваться как отдельный от земли объект недвижимости. В США стали развиваться институты кондоминиума и кооперативной собственности на здание. При кондоминиуме часть здания (квартира) принадлежит на абсолютном праве собственности, а другая часть, общая для всех собственников квартир, на праве общей долевой собственности¹. При кооперативной собственности лица обладают акциями жилищного кооператива с правом долгосрочной аренды². Это не пустые рассуждения. Схожую концепцию развития поэтажного владения можно найти и в дореволюционной России. До революции право не позволяло иметь в собственности отдельные квартиры, можно лишь было владеть земельным участком со зданием на нем - это способствовало массовому строительству доходных домов в Санкт-Петербурге. Большое количество дворян,

¹ Тягай Е. Д. Модели права собственности в современном праве США. С. 45.

² Там же.

проживающих в Санкт-Петербурге, брали комнаты в доходных домах в наем, но купить их они не могли. Причем с рабочими ситуация обстояла намного интереснее - рабочий мог снять себе комнату, сдать в субаренду койко-место другому рабочему, тот мог сдать свое койко-место на время пока он работает другому рабочему, то есть они ее делили - один работал днем, другой спал, потом они менялись. в 1905 году некоторые жители Санкт-Петербурга нашли выход из тупиковой ситуации невозможности владения отдельными жилыми квартирами - они создали кооператив “Общество собственников жилищ” и построили знаменитый дом, который стоит до сих пор, на улице Кавалергардской (дом 3).

Более того в США в XIX веке стал распространен ипотечный кредит как минимум по двум причинам. Первая, как я упомянул выше, переезд бедняков в города и резкое увеличение спроса на жилье, но очевидно, что среднестатистический рабочий неспособен купить жилье сразу, ему необходимо кредитование, а банкам нужно обеспечение обязательств со стороны заемщика. Рабочий мог лишь обеспечить обязательство по выплате долга своим правом на жилое помещение. Вторая причина - принятие закона о гомстедах, который предоставлял участки земли на южных территориях по очень дешевым тарифам (1,25 долларов за акр¹). Покупателям земельных участков нужен был кредит на его обустройство и банки их выдавали под залог недвижимости, но при такой ситуации возникала двойственность объекта залога - земельный участок и строение. Собственники хотели ограничить распространение залога лишь на строение, не желая расставаться с участком.

Стало очевидно, что концепция единой недвижимости не может быть применима в современном укладе жизни общества. Не право определяет содержание общественных отношений, а наоборот. Общественные отношения всегда находятся на несколько шагов впереди, а задача правовой науки изучать эти общественные отношения и выстраивать на этом основании законы.

¹ Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран. В 2 т. / Отв. ред. д.ю.н., проф. Н.А. Крашенинникова. Т. 2. Современное государство и право / Сост. Н.А. Крашенинникова. - М.: Издательство НОРМА, 2003. - 214с.

Пространство, на которое распространяются права владельца недвижимости

В изначальных законодательных моделях право на недвижимость предполагало, как право на земельный участок, так право над неограниченным пространством над земельным участком и право на недра под земельным участком¹. С учетом шарообразности нашей планеты, понимание недвижимости можно представить как «кусочек сыра», который сужается по мере приближения к ядру планеты и расширяется по мере удаления от него.

В такой идеальной модели собственник имеет права на все, что находится над и под его участком. В США довольно часто ссылаются на Лорда Кока, который сформулировал принцип “Cujus Est Solum Ejus Est Usque Ad Coelum”, что буквально означает “хозяин земли владеет также небом и бездной”². Сокращенно этот принцип называется **Ad Coelum**.

Так, например, в истории штата Калифорния известны так называемые «нефтяные бумы» - когда широкому кругу общественности в США становились известны месторождения нефти. Первый бум - в районе Лос-Анджелеса после того, как в 1859 году была пробурена первая скважина, в регионе началась спекуляция земельными участками. Люди надеялись разбогатеть, добывая нефть на своих участках. Второй бум пришелся на начало 20-го века. В 1901 году в округе Керн (Kern County) было обнаружено месторождение Midway-Sunset, которое стало одним из крупнейших нефтяных месторождений в США. Это привело к новому витку спекуляции земельными участками, а также к быстрому росту городов в этом регионе.

Из конкретных примеров видно насколько полноправные собственники земельных участков. Однако в такой идеальной концепции недвижимой вещи спрятаны подводные камни. Кому принадлежат полезные ископаемые, которые

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 59 P.

² D. E. Smith, “The Origins of Trespass to Airspace and the Maxim “Cujus Est Solum Ejus Est Usque Ad Coelum,” Trent Law Journal 6 (1982) p. 33

лежат огромными пластами под землей типа газа и нефти и могущие перемещаться свободно под землей? Следует ли ограничить пространство собственника над земельным участком для осуществления авиаперевозок?

Воздушное пространство над землей

На сегодняшний день суды сузили понимание недвижимости в сравнении с тем, какое оно было изначально. Каким образом сфера воздушного пространства над земельным участком на сегодняшний день ограничена?

Наверное, в США самое абсолютное понимание недвижимой вещи и любое вторжение в сферу прав собственника уже считается нарушением, неважно причинило ли это вторжение вред или нет. Например, ветки деревьев свисают с соседнего участка - это уже нарушение прав собственника, средство правовой защиты (remedy) в таком случае - решение суда (order) об удалении веток¹.

В деле **Whittaker v. Stangvick**² апелляционный суд признал, что имело место нарушение прав истца, над участком которого пролетали пули, а часть из них падала на землю истца, ответчика, который охотился на уток.

Мы видим, что в данном случае принцип **Ad Coelum** работает. Но похоже его жизнеспособность сегодня утрачивается. Это хорошо видно, на примере регулирования авиаперевозок в США и дел частных лиц о возмещении вреда вследствие пересечения границы их воздушного пространства.

В деле *United States v. Causby*³ семья Косби подала иск о нарушении права собственности на правительство США ввиду того, что недалеко от куриной фермы истца располагалась правительственная военная база и самолеты часто пролетали над фермой. Глиссада самолета проходила на высоте 67 футов над

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 61 P.

² Дело от 1907 г. том 100, стр. 386 - <https://publicaccess.courts.state.mn.us/CaseSearch>

³United States v. Causby, 328 U.S. 256 (1946). Supreme Court Reporter: [Электронный ресурс]. URL: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/328/256/>

землей (примерно 20 метров). Самолеты издавали громкий шум, сдували листья с деревьев, освещали ферму ночью. Курицы начали гибнуть из-за сильных испугов, а семье Косби пришлось отказаться от бизнеса.

Верховный Суд по данному делу сформулировал следующие выводы:

1. Доктрина Ad Coelum, при которой право собственности на землю распространялось на периферию вселенной (periphery of the Universe), не может существовать в современном мире;
2. США как государство обладает исключительным суверенитетом в воздушном пространстве над землей в соответствии с Законом об авиации (Air Commerce Act);
3. Любой гражданин имеет право на транзит в пределах судоходного воздушного пространства (пространство выше минимальной безопасной зоны, оно устанавливается Управлением гражданской авиации (Civil Aeronautic Authority));

Минимальная безопасная высота в зависимости от типа самолета, времени суток, местности составляет от 300 до 1000 футов (91-300 метров);

4. Признание частных интересов на воздушное пространство означало бы помеху в развитии общественных интересов и передачу в частную собственность того, на что справедливо может претендовать только общественность;
5. Землевладелец обладает таким количеством надземного пространства, которое он может занять или использовать;
6. Полет самолетов, которые “скользят” по поверхности, не касаясь ее, являются нарушением прав собственника.

Итак, исходя из выводов сформулированных Верховным Судом США, мы можем усмотреть следующее самое важное ограничение уже не безграничного

понимания недвижимости: права владельца могут простираются только на ту часть воздушного пространства над землей, которую он может занят и использовать - изначально такая концепция была включена в германское гражданское уложение в виде отдельного положения, в других странах схожая концепция через закон или суд реализуется на практике.

Более интересным кажется дискуссия о правах на космическое пространство и космические тела.

На данном этапе развития человечество не может полноценно осваивать космос, строить космические корабли, присваивать участки небесных тел и вести на них какую-либо деятельность будь то добыча полезным ископаемых или выращивание водорослей, вырабатывающих кислород. Думается, что из-за недостаточности человеческих возможностей по освоению космоса споров о вещных правах практически нет.

Однако человечество уже неплохо освоило околоземную орбиту, на которой летает тысячи искусственных спутников. Более того китайская делегация, выступая на 74-м Международном астронавтическом конгрессе (IAC-2023) в Баку, заявила о своей космической программе "Чанъэ-8", в рамках которой Китай планирует исследовать Луну для дальнейшего расположения там международной лунной исследовательской станции¹. Учитывая перспективность освоения космоса, страны уже позаботились о создании космического права. Так, например, СССР, США и Великобритания подписали и ратифицировали договор о космосе, который вступил в силу 10 октября 1967 года. По состоянию на март 2024 года 110 стран являются участниками данного соглашения. Этот договор, в частности, предусматривает, что ни одна его сторона не может предъявлять претензию на владение космическим телом или его частью, а суверенитет государств распространяется только на непосредственно запущенные ими космические объекты. Существуют и другие

¹КНР выразила готовность доставить международные аппараты к Луне в рамках миссии "Чанъэ-8" [Электронный ресурс] URL: <https://tass.ru/kosmos/18897099>

международные договоры (соглашение о луне (подписано в 1979 году, вступило в силу в 1984 году, ратифицировано 18 странами, включая Россию, но не США); договор о принципах деятельности государств по исследованию и использованию космического пространства, включая луну и другие небесные тела (подписан в 1967 году, вступил в силу в 1967 году. Ратифицирован 107 странами, включая США, Россию и Китай); конвенция о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство (Подписана в 1975 году, вступила в силу в 1976 году. Ратифицирована 62 странами, включая США, Россию и Китай и др).

Исходя из содержания договоров можно заключить, что космос не принадлежит ни одной стране. С другой стороны, не совсем понятно, где заканчивается воздушное пространство Земли и начинается космос, но я думаю, что эта проблематика пока остается без внимания законодателей лишь постольку, поскольку степень развития технологии не достигла того уровня, при котором зашла бы речь о границах воздушных и космических пространств отдельных лиц.

В судебной практике США есть интересное дело по поводу прав на астероид американского гражданина (Немитц против США)¹. Национальное управление по аэронавтике и исследованию космического пространства (англ. National Aeronautics and Space Administration, сокр. NASA) высадило беспилотный космический аппарат на астероид 433, также называемый “Эрос”. Мужчина посчитал, что космическое агентство нарушило его право собственности в связи с тем, что он зарегистрировался на сайте института Архимеда (the Institute of Archimedes) и внес сведения о своем праве собственности на астероид (Сайт Института Архимеда был создан в 1990-х годах как онлайн-регистратор прав на небесные тела). Истец потребовал компенсацию за парковку и хранение космического аппарата. Суд отклонил иск, поскольку

¹ David Sarnacki, Property Rights in Space: Asteroid Mining, 2 Tex. A&M J. Real Prop. L. 123 (2014). 131-133 P.

“конституция США не признает имущественных интересов в космическом пространстве”.

Права на недра

Следствием принципа *ad coelum* является безграничное право собственника земельного участка на ту область недр, которая располагается под поверхностью земельного участка. Это право в доктрине называется правом *ad inferos* - правом на глубину¹.

Сегодня безграничность области правового господства собственника на недра поддается большому сомнению.

Суды в целом согласны с тем, что проникновение на чужую территорию (*trespass*) под поверхностью земли (рытье шахты под чужим участком) является незаконным, однако появилась тенденция к признанию законным проникновение, если оно происходит на достаточной глубине.

Так, в деле *Boehringer v. Montalto*² покупатель недвижимости в Йонкерсе подал в суд на продавца, утверждая, что продавец заявил, что недвижимость свободна от обременений, в то время как на самом деле под ней на глубине более 150 футов проходил канализационный коллектор. Однако суд решил, что из-за своей глубины канализация не является обременением: "Право собственности под поверхностью земли теперь ограничено той степенью, в которой владелец земли может разумно использовать ее".

Большую роль в ограничении прав собственников на безграничность действия в отношении недр играют законы штатов. В основном эти законы касаются охраны окружающей среды.

Штаты могут запрещать или ограничивать добычу нефти и газа в определенных зонах (*areas*), например, вблизи водоемов или жилых зон. В деле

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 59 P.

²*Boehringer v. Montalto* 142 Misc. 560 (N.Y. Sup. Ct. 1931). [Электронный ресурс]. URL: <https://casetext.com/case/boehringer-v-montalto> (дата обращения: 16.04.2024)

Ohio Oil Co. v. Indiana (1900 г.)¹ Верховный суд США постановил, что право собственности на нефть под землей не является абсолютным и может быть ограничено законами штата. Суд постановил, что штаты могут регулировать добычу нефти и газа для защиты своих природных ресурсов и окружающей среды. В другом деле Penn Central Transportation Co. v. New York (1978 г.)² Верховный суд США постановил, что штаты могут регулировать использование частной собственности, даже если это регулирование приводит к снижению стоимости этой собственности. Суд постановил, что такое регулирование является допустимым, если оно имеет разумную связь с законной государственной целью.

Как и в случае с воздушными правами, собственник также может свободно распоряжаться правом на недра: заложить, продать, сдать в аренду и т.п.

Заинтересованность потенциального владельца на недра заключается в том, что недра в некоторых штатах богаты полезными ископаемыми. Собственник земельного участка может как продать право на недра, так и продать земельный участок, оставив себе право на недра. Нетрудно догадаться, что при таком расщепленном владении образуется сервитут по естественным причинам - владелец недр имеет право разумным образом использовать земельный участок для прокладки под ним тоннеля или бурения с целью извлечения полезных ископаемых.

Более того, собственник земельного участка, может заключить соглашение о продаже исключительно полезных ископаемых, находящихся в его недрах. В таких случаях возникает вопрос: кто является собственником мигрирующих природных ископаемых (газ, нефть)?

Существует два подхода к решению данной проблемы³. Они следующие.

¹Ohio Oil Co. v. Indiana, 177 U.S. 190 (1900). [Электронный ресурс]. URL: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/177/190/> (дата обращения: 16.04.2024)

²Penn Central Transportation Co. v. New York City, 438 U.S. 104 (1978). [Электронный ресурс]. <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/438/104/> (дата обращения: 16.04.2024)

³Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 67 P.

В некоторых штатах, таких как Техас и Миссисипи, нефть и газ считаются являться собственностью поверхностного владельца и могут быть проданы в качестве недвижимого имущества третьим лицам так же, как и твердые полезные ископаемые, такие как уголь.

Однако другие штаты, в том числе Калифорния, Луизиана и Оклахома, отвергают этот подход на том основании, что нефть и газ, которые обычно находятся в высокопористом песчанике, являются мигрирующими и способны перемещаться через границы собственности. Суды этих штатов считают, что нефть и газ, подобно диким животным и другим мигрирующим объектам, не являются собственностью на месте и, следовательно, не могут быть собственностью до их захвата, хотя владелец поверхности может продать исключительное право на вход на землю владельца поверхности и добычу полезных ископаемых. После того как полезные ископаемые попадают в процесс добычи, они становятся движимым личным имуществом.

Таким образом, основное различие между двумя теориями заключается в их имущественном статусе до захвата.

Однако, как показала практика, такое расточительное выкачивание природных ресурсов как газ и нефть приводит или может привести к экологическим катастрофам.

Слишком большое количество буровых установок, одновременно добывающих нефть и газ из одного и того же бассейна, не только нарушает геологическую целостность пласта, но и увеличивает затраты на добычу. Достаточно взглянуть на фотографии настоящего "леса" буровых установок, выкачивающих нефть из богатого нефтью месторождения Спиндлтоп (Spindletop) в Восточном Техасе в начале 1900-х годов, чтобы увидеть последствия нерегулируемой добычи нефти (см. изображение 1).



Изображение 1¹. Эта фотография 1920-х годов показывает месторождение нефти Spindletop. На фото видны сотни вышек, а также множество других объектов, связанных с нефтедобычей, таких как резервуары для хранения и трубопроводы.

Чтобы понять, насколько пагубны последствия неконтролируемой добычи нефти, достаточно прочитать научное исследование геофизиков 2016 года, в котором доказано, что добыча нефти в Техасе вызвала мощнейшие в истории страны землетрясения в Калифорнии².

Следствием этого стало государственное регулирование в области добычи полезных ископаемых. Первый такой шаг - Закон об унитизации (Unitization Act) - это федеральный закон США, принятый в 1930 году. Сейчас многие штаты требуют, чтобы нефть делилась между владельцами, чтобы предотвратить расточительное бурение. Весь пласт разрабатывается как единая продуктивная единица, как правило, с одной эксплуатационной скважиной, по плану, известному как унитизация или пулинг. Согласно такому плану, владелец запасов нефти или газа получает определенную долю добычи. Во многих штатах приняты законы об унитизации, которые вступают в силу, когда владельцы определенной доли прав на недра, как правило, от двух третей до трех четвертей,

¹Изображение взято из интернет-источника:

https://www.nytimes.com/slideshow/2007/10/30/business/20071102_OIL_SLIDESHOW_index.html

²Potentially Induced Earthquakes during the Early Twentieth Century in the Los Angeles Basin. Susan E. Nough. 2016.[Электронный ресурс]. URL: <https://chooser.crossref.org/?doi=10.1785%2F0120160157>

добровольно соглашаются на реализацию плана¹. Если агентство штата сочтет, что план унитизации отвечает общественным интересам или предотвращает расточительство, оно может обязать владельцев недр участвовать в плане.

Являются ли требования об унитизации нефтяной промышленности ограничением прав собственников земельных участков? Да, поскольку государство явно запрещает собственнику пользоваться его вещью абсолютным образом, но, с другой стороны, как я упомянул выше, это необходимо для общественных интересов.

Взгляды тех, кто разрабатывал концепции прав собственности как абсолютных и ничем не ограниченных соответствовали духу времени тех времен, когда феодализм навязывал много правовых ограничений. В результате буржуазных революции утвердилось понимание абсолютных прав собственника, однако оно противоречило здравому смыслу, как мне кажется, история это с легкостью доказала и доказывает. Невозможно абсолютным образом распоряжаться вещью, находясь в социуме, всегда есть общественный интерес, который выше любых частных интересов.

Таким образом, на современном этапе развития общества безграничность прав владельца земельного участка над и под его поверхностью весьма ограничена: над земельным участком в пределах той области, которую он может занять и использовать; под земельным участком - в пределах разумности использования земельного участка.

¹ Real Estate Law, 7E. Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. 72 P.

Вывод

Имущество в США делится на реальное или недвижимое (real estate) и персональное (personal estate), данные термины появились в силу того, что монарх лишь один владел землей и раздавал ее своим вассалам. Термин “reale” раньше обозначал “королевский”, королевской собственности (real estate) противопоставлялась личная собственность вассалов (personal property).

В рассмотренном праве собственности на недвижимости США выделяют такие типы прав как fee simple absolute, fee simple defeasible, fee tail и life estate. Последние два сравнимы с ограниченными вещными правами в континентальной правовой системе.

Изначально недвижимостью мог считаться только земельный участок, но урбанизация городов и переход структуры общества от феодальной к капиталистической сделал такую концепцию недвижимости невозможной. Недвижимостью стали рассматриваться и отдельные дома на земельном участке, права на которые могли быть установлены независимо от земли.

Содержание прав на недвижимость заключалась в их неограниченности над и под поверхностью земельного участка - принцип Ad Coelum. Такое понимание недвижимой вещи характерно было для первой эпохи буржуазных отношений, когда считалось, что абсолютные права собственника не могут быть никем и ничем ограничены. Однако дальнейшее развитие капиталистических отношений и социализация права показали невозможность бесконечного продолжения прав владельца земли над и под ней. Судами был выработан принцип, согласно которому права владельца земельного участка простираются только на ту часть пространства над землей, которую он может использовать и освоить, а под землей его права простираются до той степени пока это остается разумным и возможным.

Список использованной литературы

Специальная литература

1. КНР выразила готовность доставить международные аппараты к Луне в рамках миссии "Чанъэ-8" [Электронный ресурс] URL: <https://tass.ru/kosmos/18897099>;
2. Познер Р.А. Экономический анализ права. В 2 т. / Пер. с англ. под ред. В. Л. Тамбовцева. СПб.: Экономическая школа 2004. Том 1. [Электронный ресурс] URL: https://vk.com/wall-130903873_192;
3. Тягай Е.Д. Право собственности на недвижимость в США: Сложноструктурные модели: монография - Москва: Проспект, 2014. [Электронный ресурс] URL: https://vk.com/wall-122765959_6127;
4. Тягай Е. Д. Модели права собственности в современном праве США [Электронный ресурс] // Вестник РУДН. Серия: Юридические науки. 2009. №4. С. 41-47. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-prava-sobstvennosti-v-sovremennom-prave-ssha> (дата обращения: 14.04.2024);
5. Тягай Е. Д. Простое неограниченное право собственности в системе титулов на недвижимость в США // Актуальные проблемы российского права. 2017. №4 (77) С. 165-172. [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/prostoe-neogranichennoe-pravo-sobstvennosti-v-sisteme-titulov-na-nedvizhimost-v-ssha/viewer> (дата обращения: 14.04.2024);
6. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. — 2006. — № 12. С. 42-50. [Электронный ресурс]. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=17308959> (дата обращения: 14.04.2024);
7. Фотография 1920-х годов месторождения нефти Spindletop. [Электронный ресурс]. URL: https://www.nytimes.com/slideshow/2007/10/30/business/20071102_OIL_SLIDESHOW_index.html (дата обращения: 03.05.2024);
8. Хрестоматия по истории государства и права зарубежных стран. В 2 т. / Отв. ред. д.ю.н., проф. Н.А. Крашенинникова. Т. 2. Современное государство и право / Сост. Н.А. Крашенинникова. - М.: Издательство НОРМА, 2003;
9. Шумилов В. М. Правовая система США: Учебное пособие. — 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Междунар. отношения, 2006. — 408 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://e.eruditor.link/file/1563774/> (дата обращения: 03.05.2024);

10. David A. Thomas Restatement of Property. 1944. [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.scribd.com/document/492129894/Restatement-of-Property-Mortgages> (дата обращения: 14.04.2024);
11. David Sarnacki, Property Rights in Space: Asteroid Mining, 2 Tex. A&M J. Real Prop. L. 123 (2014) [Электронный ресурс]. URL: <https://scholarship.law.tamu.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1026&context=journal-of-property-law> (дата обращения: 14.04.2024);
12. D. E. Smith, "The Origins of Trespass to Airspace and the Maxim "Cujus Est Solum Ejus Est Usque Ad Coelum," Trent Law Journal 6 (1982) 33-41. [Электронный ресурс]. URL: https://www4.ntu.ac.uk/nls/document_uploads/83366.pdf (дата обращения: 14.04.2024);
13. Hohfeld W. N. Fundamental Legal Conceptions. New Haven: Yale University Press, 1923. [Электронный ресурс]. URL: https://openyls.law.yale.edu/bitstream/handle/20.500.13051/3864/Fundamental_Legal_Conceptions_as_Applied_in_Judicial_Reasoning.pdf?sequence=2 (дата обращения: 14.04.2024);
14. Michael P. Kearns, The law of real property, New York : Thomson Learning, 1993. [Электронный ресурс]. URL: https://archive.org/details/isbn_9790827348782/page/n7/mode/2up?view=theater (дата обращения: 14.04.2024);
15. Potentially Induced Earthquakes during the Early Twentieth Century in the Los Angeles Basin. Susan E. Hough. 2016. [Электронный ресурс]. URL: <https://chooser.crossref.org/?doi=10.1785%2F0120160157>;
16. Real Estate Law, 7E Robert J. Aalberts/George J. Siedel, III. [Электронный ресурс]. URL: https://openyls.law.yale.edu/bitstream/handle/20.500.13051/3864/Fundamental_Legal_Conceptions_as_Applied_in_Judicial_Reasoning.pdf?sequence=2 (дата обращения: 14.04.2024).

Нормативно-правовые акты

1. Georgia Code. 2022. [Электронный ресурс]. URL: <https://law.justia.com/codes/georgia/2022/>.

Судебная практика

1. Судебное решение по делу от 1907 г. том 100, стр. 386 - <https://publicaccess.courts.state.mn.us/CaseSearch>;
2. Voehringer v. Montalto 142 Misc. 560 (N.Y. Sup. Ct. 1931). [Электронный ресурс]. URL:

- <https://casetext.com/case/boehringer-v-montalto> (дата обращения: 16.04.2024);
3. David A. Thomas Restatement of Property. 1944. p. 138 [Электронный ресурс]. URL: <https://ru.scribd.com/document/492129894/Restatement-of-Property-Mortgages> [дата обращения: 14.04.2024];
 4. Medlin v. Medlin, 203 S.W.2d 635 (Tex.Civ.App.1947). [Электронный ресурс]. URL: <https://case-law.vlex.com/vid/medlin-v-medlin-no-892394814> (дата обращения: 14.04.2024);
 5. Neel v. Neel, 19 Pa. 323 (1852) [Электронный ресурс]. URL: <https://case-law.vlex.com/vid/neel-v-neel-891946606>)дата обращения: 14.04.2024);
 6. Ohio Oil Co. v. Indiana, 177 U.S. 190 (1900). [Электронный ресурс]. URL: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/177/190/> (дата обращения: 16.04.2024);
 7. Penn Central Transportation Co. v. New York City, 438 U.S. 104 (1978). [Электронный ресурс]. <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/438/104/> (дата обращения: 16.04.2024);
 8. RINGGOLD V. QUEEN ANNE’S COUNTY ASSOCIATION FOR HANDICAPPED CITIZENS, INC. 318 Md. 47, 566 A.2d 777 (1989). [Электронный ресурс]. URL: <https://casetext.com/case/ringgold-v-handicapped-citizens-inc> (дата обращения 09.04.2024);
 9. Sauls v. Crosby, 258 So.2d 326 (Fla.App.1972). [Электронный ресурс]. URL: <https://casetext.com/case/sauls-v-crosby> (дата обращения: 14.04.2024);
 10. United States v. Causby, 328 U.S. 256 (1946). Supreme Court Reporter: [Электронный ресурс]. URL: <https://supreme.justia.com/cases/federal/us/328/256/>;
 11. Vinson v. Johnson, 931 So. 2d 245 (Fla. Dist. Ct. App. 2006) [Электронный ресурс]. <https://casetext.com/case/vinson-v-johnson-3> (дата обращения: 10.04.2024)

Работа подготовлена с использованием системы «КонсультантПлюс».