

МАРИАМ ЭВОЯН

Глава юридического отдела ЗАО “ЭКЕНГ”

## **ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНСТИТУТА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В СОЕДИНЕННЫХ ШТАТАХ АМЕРИКИ**

Настоящая статья посвящена выявлению и исследованию особенностей правового регулирования общей собственности в США. Автором были исследованы особенности правового регулирования как общей долевой и общей совместной собственности, так и общей совместной собственности супругов в США.

*Ключевые слова:* правовое регулирование, общая собственность, общая долевая собственность, общая совместная собственность, совместная собственность супругов, особенности, США.

В системе социальных и экономических отношений любого современного государства институт собственности занимает одно из центральных мест. В каждом государстве он имеет свои особенности, связанные как с правовой системой и характеристиками, так и с историей данного государства и общества.

Юридическая конструкция права общей собственности в США, на наш взгляд, заслуживает внимания со стороны армянских теоретиков, правоведов и практикующих юристов, так как она во многом отличается от правового регулирования данного института в Республике Армения, имея, на наш взгляд, как недостатки, так и преимущества. Также ее изучение может способствовать проведению армянскими цивилистами сравнительного анализа между правовым регулированием данного института в Армении и в США, дальнейшему развитию и модернизации отечественного законодательства и ведению последующего международного диалога.

Переходя непосредственно к исследованию права общей собственности в США, отметим, что здесь право собственности обозначается термином Property Law. Отношения собственности, хотя и упоминаются в поправках V и XIV к Конституции США, но свое конкретное закрепление и развитие находят в законодательстве и судебной практике отдельных штатов.

В правовой теории, в зависимости от своего субъектного состава, право собственности условно разделяется на элементарную и сложно-структурную модели<sup>1</sup>. При элементарной модели подразумевается, что у одной вещи имеется один единственный, полноправный собственник. При сложно-структурной же модели имеются несколько собственников на одну и ту же вещь.

В США типами сложно-структурных моделей права собственности являются: time-sharing, при котором происходит расщепление права общей

собственности между некоторыми собственниками по времени; и concurrent ownership, при котором право общей собственности принадлежит некоторым сособственникам одновременно. В данной научной работе мы не обратимся к вопросам расщепления права общей собственности посредством time-sharing, так как считаем, что данный тип сложно-структурной модели права собственности, заслуживает отдельного исследования и представления.

Между тем, настоящее исследование посвящено одному из типов сложно-структурной модели права собственности в Соединенных Штатах, при котором собственники реализуют свои правомочия одновременно, распределяя право собственности по содержанию (concurrent ownership/ co-tenancy). Конструкция данного права в США наиболее близка к нашему отечественному пониманию права общей собственности, имея, однако, свои отличительные черты и отдельные формы.

Итак, в Соединенных Штатах существуют три основные формы общей собственности: долевая собственность, обозначаемая термином “tenancy in common” или аббревиатурой “ТIC”; совместная собственность, обозначаемая термином “joint tenancy” или аббревиатурами “JT” или “JTWROS”; совместная собственность супругов, которая обозначается термином “tenancy by the entirety” или аббревиатурой “ТВЕ”. Во всех трех формах общей собственности, каждый из сособственников имеет право владеть и пользоваться всей собственностью целиком.

Необходимо отметить, что термин “tenancy”, обычно переводимый как “аренда”, в контексте общей собственности в США не имеет ничего общего с институтом аренды, и представляет собой лишь форму закрепления понятия общей собственности<sup>2</sup>.

В Америке деление общей собственности на три вида связано с рядом различий и особенностей, таких как: особенности и число субъектов права общей

собственности; объем прав у этих субъектов; возможность кредитора взыскать долги с общего имущества; возможность передачи части имущества третьему лицу; порядок передачи имущества по наследству и т.д.

Несмотря на то, что общая долевая собственность развивалась в системе общего права одновременно с общей совместной собственностью и многие века последняя из них была наиболее популярной<sup>3</sup>, в настоящее время в США наиболее распространенной формой общей собственности является **общая долевая собственность**<sup>4</sup>. В современной правовой системе США предпочтение отдается именно ей. Это в немалой степени связано с тем, что в США существует презумпция общей долевой собственности, то есть если форма общей собственности конкретно не указана, она считается долевой (показательны в этом отношении дела *Kipp v. Chips Estate*, 732 A.2d 127 (Vt. 1999) и *Choman v. Erperley*, 592 P.2d 714 (Wyo. 1979)).

Так, например, в деле *Cross v. Cross* Патрик Кросс завещал свое имущество своим сыновьям: Томасу и Уильяму, отмечая «разделить, и разделить поровну, или выжившему из них». Уильям умер до смерти Томаса, и наследники Томаса потребовали данное имущество на основании того, что их отец был совместным собственником с правом survivorship. Суд постановил, что Уильям и Томас были общими долевыми, а не общими совместными собственниками. В результате, при смерти каждого, исключительно его доля переходила по наследству<sup>5</sup>.

Более того, наибольшая распространенность этого вида общей собственности в США связана с тем, что этот вид собственности считается наименее ограниченным. Так, общая долевая собственность наделяет сособственников правом свободного распоряжения своей долей в общем имуществе путем продажи, дарения или любым другим способом. Между тем, учитывая также неограниченное количество возможных общих долевыми собственников на одно имущество и возможность распределения долей по своему усмотрению, популярность и эффективность данной модели права общей собственности в США становится полностью обоснованной.

При *tenancy in common*, если один из сособственников умирает, его доля в общем имуществе переходит по наследству, а не живому сособственнику. То есть здесь не существует права survivorship, присущая *joint tenancy* и *tenancy by the entirety*.

Сособственники могут разделить общую долевую собственность в любое время путем *partition*, т.е. разделения. Каждый из собственников, в свою очередь, имеет право требовать это.

Существует три варианта *partition*: фактическое разделение общего долевого имущества; продажа общего долевого имущества и распределения полученных средств между всеми сособственниками; или выкуп части общей долевой собственности другими сособственниками<sup>6</sup>.

Таким образом, *partition* может быть как добровольной, так и принудительной. Если сособственники заранее не договорились о невозможности дальнейшей *partition*, это право на *partition* фактически является абсолютным<sup>7</sup>.

Как видно, американская модель общей долевой собственности во многом схожа с правовым регулированием данного института в Армении.

Следующим распространенным видом права общей собственности является **общая совместная собственность**. Здесь владение и пользование общим имуществом одним из сособственников предполагает владение и пользование имуществом всеми сособственниками.

Для создания *joint tenancy* или ее продолжения необходимо одновременное наличие четырех «единств»: единство владения, единство получения выгоды, единство времени и единства титула. Если одно из этих единств заканчивается, то прекращается также общая совместная собственность. Ее заменяет общая долевая собственность.

Особенностями общей совместной собственности являются: неограниченное число возможных сособственников, исключительно равные доли и наличие права survivorship у совместных собственников. Право survivorship, как было указано выше, означает, что если один из сособственников умер, имущество автоматически переходит живому сособственнику.

В то же время следует отметить, что если при *joint tenancy* один из сособственников не хочет, чтобы после своей смерти его доля перешла бы живому сособственнику, то он имеет возможность разъединить право общей совместной собственности путем ее конвертации в *tenancy in common*, и таким образом уничтожить права survivorship других сособственников. Более того, если сособственник общего совместного имущества передает свою часть собственности третьему лицу, то право survivorship автоматически прекращается, потому что *joint tenancy* преобразуется в *common tenancy*, таким образом приобретатель части общего совместного имущества становится не новым общим совместным собственником, а общим долевым<sup>8</sup>. Если же завещание одного из общих совместных собственников предусматривает возможность передачи его имущества третьим лицам, право общей совместной собственности имеет приоритет над этим и после смерти общего собственника не разрешает

передачу его части в общей совместной собственности третьим лицам<sup>9</sup>.

Следующим и наиболее редко встречающимся видом общей собственности является общая совместная собственность супругов, называемая *tenancy by the entirety*.

Уникальность *tenancy by the entirety* заключается в том, что она доступна исключительно супругам. Таким образом, здесь может быть только два сособственника общего имущества. Характерными чертами общей совместной собственности супругов являются возможность только двух людей быть сособственниками имущества, исключительно равные доли в общем имуществе, наличие права *survivorship*, которое, в отличие от *joint tenancy*, трудно уничтожаемо.

Необходимо отметить, что в США, если при передаче имущества супружеской паре не имеются конкретные указания об обратном, предполагается, что создается *tenancy by the entirety*. То есть здесь уже существует презумпция *tenancy by the entirety*. Более того, если имущество передается в собственность нескольким лицам, двое из которых являются супружеской парой, необходимо указать конкретный объем передаваемых прав. Таким образом может быть создана общая собственность, при которой одна ее часть будет *tenancy in common*, а другая - *tenancy by the entirety*<sup>10</sup>. Это, на наш взгляд, очень интересная конструкция своеобразного расщепления общей собственности, при которой разные лица наделяются разными правами сособственников, в зависимости оттого, они общие долевые собственники или супружеская пара сособственников.

При *tenancy by the entirety*, так же как и при *joint tenancy*, у сособственников имеется право *survivorship*. Здесь это означает, что если один из супругов умер, имущество автоматически переходит живому супругу. Между тем, следует отметить, что при *tenancy by the entirety* невозможно уничтожить право *survivorship*, так как одной из целей существования данной формы общей собственности и является защита прав живого супруга<sup>11</sup>.

*Tenancy by the entirety* признают около половины штатов. В их число входят Арканзас, Делавэр, Вашингтон округ Колумбия, Флорида, Гавайи, Иллинойс, Индиана, Кентукки, Мэриленд, Массачусетс, Мичиган, Миссури, Нью-Джерси, Нью-Йорк, Северная Каролина, Орегон, Пенсильвания, Род-Айленд, Теннесси, Вермонт, Вирджиния, Вайоминг и т.д.<sup>12</sup>

Эта форма общей собственности считается наиболее стабильной.

На наш взгляд, одной из основных преимуществ, впрочем как и недостатков, *tenancy by the entirety*

является то, что общая совместная собственность супругов может быть объектом погашения долгов только обоих супругов, но не одного из них. То есть собственность считается единой, однако если один из супругов имеет долги, то кредитор не вправе взыскать его долги с общего совместного имущества супругов, включая невозможность в судебном порядке наложить арест и продать данное имущество. Это правило было причиной различных разногласий и споров, так как разрешало должнику избегать исполнения долга, при этом имея долю в ценном имуществе. Это и явилось причиной отмены данного института во многих штатах США. Между тем, исключения составляют некоторые штаты, разрешающие кредиторам обеспечить погашение долгов за счет конкретной части общего совместного имущества супругов, принадлежащей должнику. Однако даже в этих штатах, после смерти должника-супруга, его кредитор лишается права требовать исполнения долга, так как имущество должника полностью переходит к выжившему супругу<sup>13</sup>.

Особенность *tenancy by the entirety* заключается в том, что право на долю в совместном имуществе супругов является неотчуждаемым и может быть прекращено лишь в некоторых случаях: (а) с добровольной *partition* со стороны обоих супругов путем реоформления имущества, принадлежащей им на праве общей совместной собственности супругов в общую долевую собственность (ни один из супругов не имеет право самостоятельной *partition*) (например, дело *United States v. Craft*, 535 U.S. 274 (U.S. 2002)); (б) в случае абсолютного развода, при котором бывшие совместные собственники становятся общими долевыми собственниками, каждый с  $\frac{1}{2}$  долей на общее имущество; или же (в) в случае смерти одного из супругов, когда право *survivorship* автоматически делает выжившего супруга единоличным собственником прежде общей совместной собственности<sup>14</sup>.

Таким образом, очевидно, что институт общей совместной собственности супругов в США сегодня уже в некоторых своих проявлениях не соответствует требованиям справедливости, защиты прав человека, обеспечению правового государства и демократии. Считаем, что в этом смысле Армянское законодательство и правоприменительная практика могут послужить неплохим примером для наших американских коллег, пытающихся усовершенствовать законодательство, а также правоприменительную практику в сфере регулирования общей совместной собственности супругов в Соединенных Штатах Америки.

Рассматривая форму собственности супругов в

США, необходимо отметить, что исторически, при замужестве, женщина переходила в статус замужней женщины, при котором ее правовая идентификация объединялась с правовой идентификацией мужа. Это означало, что он получал право собственности на все личное имущество, которым она владела до замужества или в течение брака.

Между тем, в середине XIX века были приняты Акты о Собственности Замужних Женщин. После принятия этих актов у женщин появилось право быть собственниками имущества отдельно от их мужей.

В современное время в Соединенных Штатах супружеская собственность может подчиняться одной из двух систем права: системе отдельной собственности (*separate property/ common law property*) или системе общности собственности (*community property*)<sup>15</sup>. Первая из них распространена в большинстве штатах, а вторая – лишь в нескольких штатах, таких как, Аризона, Калифорния, Луизиана, Айдахо, Невада, Нью Мехико, Техас и Вашингтон. К этим восьми штатам фактически присоединились также Висконсин и Аляска<sup>16</sup>. Они установили возможность супружеской пары выбора режима общности собственности супругов на некоторые виды имущества путем конкретного указания об этом в письменном контракте.

В юрисдикциях *separate property*, собственность мужа и жены разделена. Если жена владеет частью земли или акциями, она имеет право использовать и распоряжаться ими как ей угодно, без согласия мужа. В течение замужества единственное ограничение прав супругов установлено в отношении обязанности супругов поддерживать друг друга. Таким образом, никто из супругов не имеет права распоряжаться имуществом, не учитывая интересы и нужды другого супруга. После развода имущество каждого из супругов разделяется поровну между супругами. Суды имеют широкие полномочия при разводе распределять общую собственность между супругами на основании принципа равенства или справедливости, учитывая кто из супругов больше вкладывал в общее имущество, а также кто из них больше нуждается в данном имуществе.

Юрисдикции *community property* были созданы из правовых систем конкретных Европейских государств, и часто ассоциируются с юго-западной частью страны<sup>17</sup>.

*Community property* является примером сильной партнерской теории брака. Здесь имущество, которым супруги владели до замужества и имущество, которое во время супружеской жизни перешло к одному из супругов в собственность путем наследования или дарения, является отдельной собственностью каждого из супругов, и на данное имущество распространяются вышеуказанные

правила об отдельной собственности. Между тем, имущество, которое было иначе приобретено при супружеской жизни, включая имущество, приобретенное по средствам одного из супругов, является общей собственностью.

*Community property* во многом схожа с собственностью в *joint tenancy*.

Обычно, в юрисдикциях *community property* каждый из супругов наделен равным с другим супругом правом контроля и пользования общей собственностью без необходимости согласия на то другого супруга. Однако для совершения конкретных сделок по отчуждению, таких как продажа или отчуждение земли или некоторых бизнес активов, в основном требуется согласие обоих супругов.

При разводе, некоторые штаты системы *community property*, разделяют общую собственность между двумя супругами поровну, другие же штаты исходят из принципа справедливого распределения. Важным ограничением прав супруга является установленное в США ограничение на передачу своей собственности по наследству. В большинстве штатов действует данное ограничение путем установления права другого супруга на обязательную долю (*elective share*). Согласно данному праву, независимо от завещания, выживший супруг имеет право требовать долю в имуществе умершего супруга.

Пережившему супругу предоставляется право выбора: получить обязательную долю, размер которой оговорен в законе, или получить долю, указанную в завещании. В литературе отмечается, что случаи, когда супруг выбирает вариант наследовать обязательную долю сравнительно редки, потому что люди, как правило, оставляют большую часть своего имущества именно своим пережившим супругам<sup>18</sup>.

В Соединенных Штатах размер такой обязательной доли четко не фиксирован и отличается в разных штатах, где при определении этого размера велика роль суда. Обычно супруг, решивший наследовать не по завещанию, получает все перечисленные права, а после них – еще и обязательную долю<sup>19</sup>.

Здесь необходимо отметить, что в штатах, признающих *tenancy by the entirety*, правила об обязательной доле в наследстве отсутствуют. Здесь сам порядок признания нажитого за время брака имущества совместным уже предусматривает защиту пережившего супруга.

Таким образом, очевидно, что институт общей совместной собственности супругов отличается от штата к штату, соответственно, имеет свои преимущества и недостатки. Между тем, на наш взгляд, отсутствие единообразного подхода хотя бы к основным, краеугольным вопросам данного института в США делает его применение наиболее уязвимым

для менее обеспеченной и менее осведомленной стороны.

В заключение отметим, что из вышеизложенного исследования очевидно, институт общей собственности получил достаточно своеобразное закрепление и правовое регулирование в США. Считаем, что изучение практики Соединенных Штатов относительно правового закрепления и применения института общей собственности, выявление его недостатков и преимуществ, поможет

проведению отечественными правоведами сравнительного анализа между конкретными аспектами данного института в Армении и в США, и дальнейшему развитию отечественного законодательства и правоприменительной практики в данной сфере.

<sup>1</sup> Тягай Е.Д. Модели права собственности в современном праве США // Вестник Российского университета дружбы народов. - М.: Изд-во РУДН, 2009, N 4. С. 41-47.

<sup>2</sup> Robert Megarry and William Wade, The Law of Real Property/Sweet & Maxwell, United Kingdom, 2012, p. 495.

<sup>3</sup> James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003, p. 1.

<sup>4</sup> Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005, page 669.

<sup>5</sup> James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003, p. 81// Cross v. Cross, 324 Mass. 186, 85 N.E. 2d 325 (1949).

<sup>6</sup> James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003, p. 82.

<sup>7</sup> James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003, p. 82.

<sup>8</sup> Richard Card, John Murdoch, Sandi Murdoch, Real Estate Management Law, Seventh Edition, Oxford University Press Inc, New York, 2011, page 463.

<sup>9</sup> Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005, p. 669.

<sup>10</sup> Melissa O'Rourke Evaluating Your Estate Plan: Forms of Property Ownership, 2012

<https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/html/c4-51.html>

<sup>11</sup> Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005, p. 669-670.

<sup>12</sup> Jay M. Feinman, Everything you need to know about American Law/ Oxford University Press, 2014, p. 242.

<sup>13</sup> Barbara Glesner Fines, <http://law2.umkc.edu/faculty/profiles/glesnerfines/FAM1-TBE.htm>

<sup>14</sup> James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003, p. 84.

<sup>15</sup> Justin M. Lewis, Ward and Smiths, 2011.

<http://www.wardandsmith.com/articles/how-should-two-or-more-people-own-property-does-it-matter>

<sup>16</sup> Jay M. Feinman, Everything you need to know about American Law/ Oxford University Press, 2014, p. 243

<sup>17</sup> Brian H. Bix, The Oxford Introductions to U.S. Law, Family law/ Oxford University Press, U.S.A. 2013, p. 30-32.

<sup>18</sup> Там же.

<sup>19</sup> Паничкин В.Б., Боровик О.Ю. Наследственное право США, СПб.: Юридический центр Пресс, 2006. С. 229.

<sup>20</sup> Никифоров А.В., Правовое регулирования обязательной доли в наследственном законодательстве России и США, «Бизнес в законе», 2011, С. 64.

#### Список литературы

1. Тягай Е.Д. Модели права собственности в современном праве США // Вестник Российского университета дружбы народов. - М.: Изд-во РУДН, 2009, N 4.
2. Robert Megarry and William Wade, The Law of Real Property/Sweet & Maxwell, United Kingdom, 2012.
3. James Karp, Elliot Klayman, Real Estate Law, Fifth edition, Dearborn Financial Publishing. Inc, U.S.A, 2003.
4. Christian H. Kalin, International Real Estate Handbook: acquisition, ownership and sale of real estate residence, tax and inheritance law/ John Wiley and Sons, Ltd, West Sussex, England 2005.
5. Richard Card, John Murdoch, Sandi Murdoch, Real Estate Management Law, Seventh Edition, Oxford University Press Inc, New York, 2011.
6. Melissa O'Rourke, Evaluating Your Estate Plan: Forms of Property Ownership, 2012, <https://www.extension.iastate.edu/agdm/wholefarm/html/c4-51.html>.

7. Jay M. Feinman, Everything you need to know about American Law/ Oxford University Press, 2014.
8. Barbara Glesner Fines, <http://law2.umkc.edu/faculty/profiles/glesnerfines/FAM1-TBE.htm>.
9. Justin M. Lewis, Ward and Smiths 2011, <http://www.wardandsmith.com/articles/how-should-two-or-more-people-own-property-does-it-matter>.
10. Brian H. Bix, The Oxford Introductions to U.S. Law, Family law/ Oxford University Press, U.S.A. 2013.
11. Паничкин В.Б., Боровик О.Ю. Наследственное право США, СПб.: Юридический центр Пресс, 2006.
12. Никифоров А.В., Правовое регулирования обязательной доли в наследственном законодательстве России и США, «Бизнес в законе», 2011.
13. Дело Cross v. Cross, 324 Mass. 186, 85 N.E. 2d 325, 1949.

Մարիամ Էվոյան  
«ԷԿԵՆԳ» ՓԲԸ  
իրավաբանական բաժնի պետ

#### ԱՄՓՈՓՈՒՄ

##### *Ամերիկայի Միացյալ Նահանգներում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական կարգավորումը*

Հոդվածը նվիրված է ԱՄՆ-ում ընդհանուր սեփականության իրավական կարգավորման առանձնահատկությունների վերծանմանը և հետազոտմանը: Հեղիկանի կողմից ուսումնասիրվել են ԱՄՆ-ում ինչպես ընդհանուր բաժնային և ընդհանուր համատեղ սեփականության, այնպես էլ ամուսինների ընդհանուր համատեղ սեփականության իրավական կարգավորման առանձնահատկությունները:

*Հիմնաբառեր- իրավական կարգավորում, ընդհանուր սեփականություն, ընդհանուր բաժնային սեփականություն, ընդհանուր համատեղ սեփականություն, առանձնահատկություններ, ԱՄՆ:*

Mariam Evoyan  
“Ekeng” CJSC  
Head of the Legal Department

#### SUMMARY

##### *Legal regulation of concurrent ownership institute in the United States of America*

This article is devoted to detection and research of the specific features of legal regulation of the concurrent ownership in the USA. The author has examined the specific features of legal regulation of tenancy in common and joint tenancy, as well as tenancy by the entirety in the USA.

*Key words: legal regulation, concurrent ownership, tenancy in common, joint tenancy, tenancy by the entirety, specific features, USA.*