

ПОНЯТИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ (OWNERSHIP) В АНГЛИЙСКОМ ОБЩЕМ ПРАВЕ: ЭВОЛЮЦИЯ И СОВРЕМЕННАЯ ТРАКТОВКА

Евдокимов Д.В.¹

магистрант кафедры гражданского права и процесса,

Белгородский государственный национальный исследовательский университет,

Белгород, Россия

Аннотация

В статье рассматривается эволюция понятия собственности (ownership) в английском общем праве. Прослеживается генезис и трансформация данной фундаментальной категории от её истоков, обусловленных феодальным дуализмом движимого и недвижимого имущества, через масштабные законодательные модернизации к современной доктрине, интерпретирующей собственность как «набор правомочий» (bundle of rights). На основе историко-правового и сравнительно-правового методов автор раскрывает, как процессуальные и исторические особенности английской правовой системы предопределили формирование уникального, гибкого и прагматичного подхода к пониманию собственности, радикально отличного от континентальной традиции. Особое внимание уделяется роли права справедливости и института траста как ключевых элементов, обеспечивающих функциональность современной концепции права собственности.

Ключевые слова: право собственности, английское общее право, вещные права, история права, сравнительное правоведение, траст, право

¹ **Бондаренко С.С.** научный руководитель, доц. кафедры гражданского права и процесса Белгородского государственного национального исследовательского университета.

Bondarenko S.S. supervisor, associate professor, Department of Civil Law and Procedure of the Belgorod State National Research University.

справедливости, набор правомочий, доверительная собственность.

THE CONCEPT OF OWNERSHIP IN ENGLISH COMMON LAW: EVOLUTION AND MODERN INTERPRETATION

Evdokimov D.V.

*master's student of the Department of Civil Law and Procedure,
Belgorod State National Research University,
Belgorod, Russia*

Abstract

The article examines the evolution of the concept of property in English common law. The study traces the genesis and transformation of this fundamental category from its origins caused by the feudal dualism of movable and immovable property, through large-scale legislative modernization to the modern doctrine that treats property as a "set of rights." Based on historical-legal and comparative-legal methods, the author reveals how the procedural and historical features of the English legal system predetermined the formation of a unique, flexible and pragmatic approach to understanding property, radically different from the continental tradition. Special attention is paid to the role of equity law and the institution of trust as key elements that ensure the functionality of the modern concept.

Keywords: property law, English common law, property rights, history of law, comparative law, trust, law of equity, bundle of powers, trust property, real property, personal property, ownership, common law, bundle of rights.

Феномен права собственности, будучи краеугольным камнем любой правовой системы, в рамках английского общего права обретает уникальное, лишенное континентальной строгости звучание. Его становление и развитие протекало в русле самобытной юридической логики, порожденной сплавом феодальных отношений, судебного прецедента и норм права справедливости

(equity). Эта логика сформировала не столько догматическую конструкцию, сколько гибкий, многослойный и сугубо прагматичный подход, центральной категорией которого является не абсолютное правомочие собственника, а концепт «ownership» — понятие, исторически отличное от классического римского *dominium* [3, 308]. Актуальность его глубокого научного осмысления проистекает не только из теоретической значимости дешифровки основ одной из ведущих правовых семей мира, но и из насущных потребностей современного международного экономического оборота, где английские правовые конструкции, в особенности институт траста (trust), продолжают играть системообразующую роль.

Истоки своеобразия английского понимания собственности уходят в глубь веков, к эпохе нормандского завоевания, заложившего основы феодальной системы держаний (*tenure*), где верховным собственником всей земли выступала Корона. Именно из этой парадигмы произрос фундаментальный для всего общего права дуализм, разграничитывающий «*real property*» — права на землю, защищаемые вещными исками, и «*personal property*» — права на иное имущество, защищаемые исками личного характера [3, 311]. Данное разделение, изначально имевшее процессуальную природу, на столетия предопределило различные правовые режимы, способы передачи и наследования, создав систему, в которой право на землю существовало не в виде монолитного целого, а как сложная иерархия правовых интересов или «*estates*», определяющих объем и временные рамки правомочий лица.

Последующая эволюция понятия собственности в Англии представляет собой диалектический процесс постепенного преодоления, или, точнее, смягчения этого изначального дуализма под влиянием требований развивающегося коммерческого оборота. Ключевой вехой на этом пути стала масштабная законодательная реформа 1925 года, инициированная *Law of Property Act* (далее реформа 1925 года), которая, упразднив ряд архаичных

институтов и радикально упростив процедуру передачи прав на землю, тем не менее, не привела к полной унификации и кодификации в континентальном духе. Напротив, английское право продемонстрировало удивительную способность к органичной трансформации, в результате которой на смену жесткому историческому дуализму пришла современная, более гибкая и функциональная концепция, интерпретирующая «ownership» как «набор правомочий» (a bundle of rights), способных дробиться и распределяться между различными субъектами [2, 64].

Именно в этом контексте — трансформации понятия собственности от феодального дуализма к современной концепции «набора правомочий» — и заключается основная идея настоящего исследования. Данная статья призвана проследить указанный вектор развития, сосредоточив внимание не на простом хронологическом перечислении изменений, а на анализе глубинных причин и правовых механизмов, позволивших английскому праву адаптировать свои исторические формы к вызовам современности. Следует уделить особое внимание роли права справедливости и института траста как нагляднейшей иллюстрации современного понимания «ownership», где правомочия собственности расщеплены между юридическим владельцем (legal owner) и выгодоприобретателем (beneficial owner), что демонстрирует высочайший уровень абстракции и практической гибкости, достигнутый английской правовой мыслью [1].

В рамках английской правовой системы, являющейся краеугольным камнем common law, историко-правовые основы дуализма «real property» и «personal property» представляют собой не просто теоретическое разграничение, а глубокий, фундаментальный принцип, проистекающий из уникального сплава феодальных отношений, процессуальных особенностей и социально-экономических реалий средневековой Англии. Это разделение, уходящее своими корнями в эпоху нормандского завоевания 1066 года, сформировало онтологию

собственности, радикально отличную от континентальной, римской традиции.

Изначально данное разделение имело сугубо процессуальную природу, определяемую системой судебных исков. «Real property» охватывало права на землю и объекты, неразрывно с ней связанные, защита которых осуществлялась посредством «real actions» — вещных исков, позволявших истребовать саму вещь (*in rem*) назад в натуре. Напротив, «personal property» включало все прочие виды имущества, защищавшиеся «personal actions» — исками личного характера, направленными на возмещение ущерба или стоимости утраченного блага, но не на его возврат. Этот дуализм был прямым порождением феодального учения о держании (*tenure*), согласно которому верховным собственником всей земли являлась Корона, а все прочие субъекты считались лишь держателями, обладающими определенным объемом правомочий, или «estates», в отношении участка [1].

Таким образом, в Англии исторически не сложилось абсолютизированного понятия собственника земли в римском понимании; вместо него утвердилась концепция лица, владеющего одним из видов правовых интересов в земле, что подчеркивало расщепленный и иерархический характер вещных прав [10, 209].

Данный фундаментальный дуализм породил сложную с точки зрения логической классификации категорию «chattels real» (движимые вещи реального характера), к которой были отнесены, прежде всего, арендные права (*leaseholds*). Несмотря на то, что объектом этих прав выступала земля, они, в силу исторических причин, изначально защищались личными исками и, следовательно, были отнесены к движимому имуществу (*personal property*).

Как справедливо отмечает А.В. Семякина: «Согласно английской правовой традиции, аренда порождает два правоотношения — вещное и обязательственное. Вещная связь выражается в том, что арендатор признается собственником на время, за арендодателем же признается ограниченное вещное право на возврат правомочий собственника (*re-entry*). Уступка прав арендатором

будет означать прекращение вещного правоотношения между цедентом и арендодателем при сохранении обязательственного правоотношения между ними (privity of contract). Между арендодателем и цессионарием же возникнет вещное правоотношение (privity of estate). То есть ответственность за поведение цессионария перед арендодателем по английскому праву будет нести по-прежнему цедент» [12, 184].

Эта юридическая фикция наглядно демонстрирует, как процессуальная форма превалировала над материальным содержанием в процессе формирования английской правовой доктрины. Помимо аренды, личное имущество подразделялось на «chattels personal», которые, в свою очередь, дробились на «chooses in possession» (материальные, телесные движимости, такие как товары, животные, мебель) и «chooses in action» (нематериальные права, подлежащие судебной защите, например, долговые обязательства, акции, авторские права) [4, 314].

Особого внимания заслуживает вопрос о праве выгодоприобретателей на осуществление владения недвижимостью. Такое право не является имманентным правом доверительной собственности вообще, а обязано своим происхождением содержанию учредительного акта. Если учредитель траста указывает на то, что в число выгод, предоставляемых бенефициару, входит возможность владения недвижимостью, составляющей объект доверительной собственности, то такая возможность выступает по своей юридической сути притязанием, т.е. субъективным правом выгодоприобретателя. Своеобразие этого субъективного права состоит в том, что оно не является абсолютным: доверительный собственник может, с учетом правомочий, предоставленных ему учредительным актом, исключить передачу этого права бенефициару, ограничить его объем либо подчинить его осуществление тем или иным условиям [11, 185].

Различие между реальной и персональной собственностью влекло за собой значительные материально-правовые последствия, пронизывающие все

сферы. Наследование недвижимости («real property») осуществлялось по правилу майората и переходило к наследнику по закону (heir), в то время как движимое имущество («personal property») распределялось между родственниками в соответствии со Статутом о распределении 1670 года (Statute of Distributions) [6, 14].

Передача прав на недвижимость требовала соблюдения строгой формальной процедуры, обычно посредством оформления документа за печатью (deed), тогда как для движимости достаточной была простая передача (delivery) или составление bill of sale. Кроме того, вещные права были подвержены таким феодальным пережиткам, как рента, право вдовьей доли (dower) и выморочность (escheat), от которых персональная собственность была избавлена [6, 16].

Важно отметить тот факт, что современное определение вещного права на земельный участок в английском праве было дано в судебном решении по делу *National Provincial Bank Ltd v Ainsworth* в 1965 г. Суд указал на необходимость наличия следующих четырех признаков вещного права в совокупности: связанность с объектом собственности, определенность по содержанию, идентифицируемость третьими лицами, определенная степень постоянства или стабильности существования права [5].

Законодательная реформа 1925 года, воплощенная в ряде фундаментальных актов, включая Закон о собственности (Law of Property Act 1925), знаменовала собой не просто модернизацию, а глубинную структурную перекодификацию английского вещного права, попытку рационализировать многовековой исторический пласт в соответствии с потребностями XX столетия. Ее центральной философской и юридической задачей было преодоление чрезвычайной сложности и архаики земельного оборота, унаследованной от феодальной эпохи, однако, как показала последующая практика, эта модернизация имела свои имманентные пределы, не приведя к полному разрыву с исторической тканью общего права.

Невозможно не упомянуть, что вещные права на земельные участки в Великобритании разграничиваются по своей противопоставимости третьим лицам на права по общему праву и праву справедливости — *legal* и *equitable*. Общим для вещных прав обеих категорий на землю в английском праве является то, что они связывают третьих лиц, не являющихся участниками правоотношения [12, 182].

Законодатель предпринял радикальную попытку систематизации и упрощения, введя исчерпывающий закрытый перечень правовых титулов (*estates*) и вещных прав (*interests in land*), которые отныне могли существовать в отношении недвижимости. Ключевым достижением стало сокращение числа возможных правовых титулов на землю всего до двух: *fee simple absolute in possession* (максимально возможный объем прав, эквивалентный праву собственности в континентальном понимании) и *term of years absolute* (долгосрочная аренда). Это упразднило целый ряд средневековых институтов, таких как права, основанные на феодальном держании (*estates tail*), и создало более прозрачную и функциональную систему. Параллельно была кардинально реформирована система регистрации прав на недвижимость, сделавшая переход прав более безопасным и предсказуемым, а сам земельный кадастр — более открытым и доступным [8]. Тем самым право справедливости (*equity*), всегда игравшее ключевую роль в смягчении жесткости общего права, не было упразднено, но его взаимодействие с общим правом было переосмыслено и поставлено на более систематизированную основу, что особенно ярко проявилось в регулировании трастов (*trusts*) и производных от них прав бенефициаров.

Однако, как это часто бывает с масштабными реформами, модернизация 1925 года столкнулась с внутренними пределами, обусловленными самой природой эволюционирующей правовой системы. Во-первых, реформа не привела к полной унификации и тем более кодификации в романо-германском

stile. Английское право сохранило свой прецедентный характер, а новые статуты органично встроились в существующее здание common law, дополнив, но не заменив его. Во-вторых, несмотря на все упрощения, система сохранила значительную долю сложности, особенно в сфере взаимодействия зарегистрированных и незарегистрированных прав, а также в области таких институтов, как, например, overreaching – механизм, позволяющий «очистить» титул от некоторых скрытых интересов при совершении сделки. В-третьих, и это, пожалуй, наиболее наглядно, реформа не смогла до конца разрешить проблему leasehold – долгосрочной аренды, которая, будучи отнесенной к категории персональной собственности (chattel real), продолжала порождать многочисленные споры и сложности, особенно в контексте многоквартирных домов, что в XXI веке вылилось в новую волну критики и законодательных инициатив, таких как Закон о реформе аренды 2024 года (Leasehold and Freehold Reform Act 2024).

Следовательно, реформа 1925 года предстает не как финальный акт, завершивший формирование понятия собственности, а как важнейший этап в его непрекращающейся эволюции. Она успешно адаптировала исторический каркас вещного права к требованиям современного коммерческого оборота, но сделала это, не отвергая наследия прошлого, а переработав его в более рациональных формах. Ее пределы обозначили те области, где живучесть традиции и практическая целесообразность взяли верх над логическим упрощением, что лишь подчеркивает прагматичный и континуитетный характер развития английского общего права в целом.

Современная трактовка собственности в английском общем праве, являющаяся логическим завершением его многовековой эволюции, находит свое наиболее адекватное выражение в концепции «набора правомочий» (bundle of rights).

Эта модель, сменившая архаичные представления о собственности как о

едином и неделимом господстве над вещью, интерпретирует «ownership» как сложный комплекс отдельных, юридически обособленных правомочий, которые могут дробиться, комбинироваться и распределяться между различными субъектами.

Данный подход является прямым следствием преодоления жесткого дуализма «real property» и «personal property», ибо он в равной степени применим как к земле, так и к иным активам, унифицируя их понимание на функциональном уровне. Теоретической основой для этой концепции послужила знаменитая модель Энтони Оноре, выделившая одиннадцать элементов, в совокупности составляющих идеальную полноту права собственности, куда входят правомочия владения, пользования, управления, получения дохода, распоряжения капитальной стоимостью, а также гарантии от экспроприации и остаточный характер права [13, с. 269].

В подтверждении указанных доводов, необходимо обратиться к легальному толкованию, сконцентрированному в приложении № 2 Law of Property Act 1925 г., включающему в себя следующий перечень объектов, относящихся к доверительной собственности:

- 1) обремененная ипотекой недвижимость, находящаяся во владении доверительных собственников с момента лишения залогодателя права на восстановление владения;
- 2) недвижимость, приобретенная доверительными собственниками движимого имущества;
- 3) недвижимость, находящаяся в общем долевом владении нефригольдных собственников;
- 4) недвижимость, находящаяся в общем совместном владении нефригольдных собственников;
- 5) недвижимое имущество, подлежащее переходу к наследникам по закону;

6) недвижимые имущества, подлежащие возвращению тем, кто ранее предоставил их для благотворительных целей, по достижении или отпадении таких целей (reverter of sites) [11, 174].

Практическим воплощением и апофеозом данной концепции выступает институт траста, где «набор правомочий» расщепляется самым наглядным образом: юридическое правомочие владения и управления (legal ownership) закрепляется за доверительным управляющим (trustee), в то время как право на извлечение выгоды и доходов (beneficial ownership) принадлежит выгодоприобретателю (beneficiary) [7, 229].

Подобное распределение не просто иллюстрирует гибкость концепции, но и демонстрирует, как историческое право справедливости (equity) продолжает формировать ядро современного понимания собственности, наполняя абстрактную теорию конкретным содержанием. Аналогичным образом функционирует и система долгосрочной аренды (leasehold), где правомочия владения и пользования на время переходят к арендатору, а правомочия распоряжения капитальной стоимостью и остаточный характер права сохраняются за свободным держателем (freeholder). Таким образом, современное понятие «ownership» в английском праве — это не статичный статус, а динамическая конфигурация правомочий, постоянно перераспределяющихся в соответствии с потребностями коммерческого оборота и частноправового регулирования [9].

Подводя итог, важно подчеркнуть, что проведенное исследование эволюции понятия собственности в английском общем праве является прямым следствием непрерывного диалектического взаимодействия исторической формы и современного содержания.

Изначальный дуализм «real property» и «personal property», уходящий корнями в феодальные отношения и процессуальные особенности средневекового судопроизводства, заложил основу для системы, изначально

отвергавшей римскую идею единого и абсолютного dominium. Масштабная реформа 1925 года, не порвав с историческим наследием, совершила его решительную рационализацию, упростив оборот и устранив наиболее архаичные институты, но при этом сохранив саму архитектонику расщепленных правомочий.

Ключевым итогом этой эволюции стало утверждение в XX-XXI веках гибкой и функциональной концепции «ownership» как «набора правомочий», которая наилучшим образом соответствует сложности современных экономических отношений.

Эта модель, нашедшая свое совершенное воплощение в трасте, демонстрирует, что сила английского права заключается не в догматической строгости определений, а в его прагматичной способности адаптировать многовековые доктринальные наработки для решения актуальных задач, предлагая изощренный и эффективный инструментарий для регулирования имущественных отношений в глобализирующемся мире.

Библиографический список:

1. Alexander, Gregory, Donahue, Charles. Property law. Encyclopedia Britannica, 14 Mar. 2025, <https://www.britannica.com/topic/property-law>. (дата обращения: 05.11.25)
2. Baron, Jane B. Rescuing the Bundle-of-Rights Metaphor in Property Law // University of Cincinnati Law Review. - 2014. - № 88 (1). - P. 57-102.
3. Jonathan Michie, Linda Lobao Ownership, control and economic outcomes // Cambridge Journal of Regions, Economy and Society. - 2012. - Volume 5 (3). - P. 307-324.
4. Jonathan Michie, Linda Lobao Ownership, control and economic outcomes // Cambridge Journal of Regions, Economy and Society. - 2012. - Volume 5 (3). - P. 307-324.

5. Judicial Committee of the House of Lords «National Provincial Bank Ltd v Ainsworth (A.P.)» 13 May 1965. [1965] A.C. 1175; [1965] 3 W.L.R. 1
6. Morris R. Cohen Property and Sovereignty // 1927. - Rev. 8. - P. 8-30.
7. Richard A. Epstein Bundle-of-Rights Theory as a Bulwark Against Statist Conceptions of Private Property // Intellectual Tyranny of the Status Quo. - 2011. - № 8 (3). - P. 223-235.
8. The BIG 100: The Law of Property Act 1925 at 100 - What comes next? // Norton Rose Fulbright URL: <https://connections.nortonrosefulbright.com/post/102k7t5/the-big-100-the-law-of-property-act-1925-at-100-what-comes-next> (дата обращения: 05.11.2025).
9. What You Really Own: Understanding the Bundle of Rights in Real Estate |reAlpha Mortgage // ReAlpha URL: <https://www.realpha.com/blog/bundle-of-rights> (дата обращения: 05.11.2025).
10. Давид Р., Жоффе-Синози К. Основные правовые системы современности. - М., 1996. - С. 209-210.
11. Кривенко О.А. Англия: современное содержание правоотношений доверительной собственности на недвижимость // Вопросы российского международного права. - 2013. - № 3. - С. 170-189.
12. Семякина А.В. Вещные права на земельные участки в РФ и Великобритании: доктринальный подход против прагматизма // Актуальные проблемы российского права. - 2021. - № 7 (128). - С. 179-191.
13. Шибас В.И. Теоретическая модель собственности в американской юриспруденции: очерк одной метафоры // Вестник гражданского права. - 2014. - № 2 (Том 14). - С. 268-301.