

УДК 340.15

Англия: современное содержание правоотношений доверительной собственности на недвижимость

Кривенко Ольга Александровна

Кандидат юридических наук,
ассистент кафедры гражданского и трудового права,
Российский университет дружбы народов,
117198, Россия, Москва, ул. Миклухо-Маклая, 6;
e-mail: olgak2409@gmail.com

Аннотация

В статье рассматривается современное содержание доверительной собственности на недвижимое имущество в английском праве, и те результаты, которые принесло принятие Закона о доверительной собственности на недвижимое имущество и назначении доверительных собственников 1996 года. Проанализировано положение доверительного собственника и бенефициаров, их права и обязанности, а также рассмотрены такие виды доверительной собственности на недвижимость как «простая доверительная собственность» и «подразумеваемая доверительная собственность с целью продажи».

Ключевые слова

Доверительная собственность, общее право, право справедливости, закон о доверительной собственности на недвижимость и назначении доверительных собственников, доверительный собственник, траст с целью продажи, бенефициар.

Введение

Институт доверительной собственности, возникший в праве Ан-

глии еще в эпоху средневековья, продолжает оставаться в странах общего права (common law countries) одним из самых интересных, гибких и эф-

фективных инструментов достижения регулятивных целей в самых разных сферах общественных отношений. Одновременно он выступает и одним из самых сложных правовых институтов, действующим к тому же в самой сложной сфере правового регулирования – в сфере собственности на недвижимость. Эта сфера всегда требовала особого внимания английского законодателя, который в начале XX в., в 1925 году, принял Закон о собственности (Law of Property Act 1925), а в конце, в 1996 году, – Закон о доверительной собственности на недвижимое имущество и назначении доверительных собственников.¹ Период между этими датами был наполнен весьма активным нормотворчеством, но ключевое значение для современной сферы отношений доверительной собственности (trust), несомненно, принадлежит Закону 1996г., или TLATA. Для недвижимости как объекта правового регулирования этот закон стал статутной основой заметных перемен.

Прежде всего, TLATA оперирует определением доверительной собственности на недвижимость настолько широким, что оно охватыва-

ет все виды доверительной собственности, по какому бы основанию, и в какое бы время она не учреждалась. В частности, оно охватывает прямо выраженную, подразумеваемую, «конструктивную» и «логически выведенную» доверительную собственность. Далее, закон внес изменения в нормы, касавшиеся таких разновидностей доверительной собственности на недвижимость, как траст, учрежденный в целях продажи (trust for sale), а также «простой доверительной собственности» (bare trust). Внесенные изменения устранили сложности, с которыми сталкивались суды при квалификации правомочий доверительного собственника, – до TLATA отдельные из предписываемых ему действий именовались в нем обязательными (binding), и это при том, что обязательными по своему характеру признавались все действия, предусмотренные актом учреждения траста. После 1997 года² эта тавтология исчезла, поскольку отпала необходимость всякий раз проверять, выступает притязание, возникшее, например, из наследственных отношений, трастом, учрежденным в целях продажи, или нет. Отпала и необходимость такой траст от strict settlement

1 Trust of Land and Appointment of Trustees Act of 1996, или TLATA.

2 TLATA вступил в силу 1 января 1997 года.

(строго ограниченное завещательное распоряжение, сеттльмент).³

Обращает на себя и внимание то обстоятельство, что английский законодатель проявил в TLATA новое и важное стремление: создать в сфере регулирования трастовых отношений консолидированную опору не только на право справедливости, но одновременно на общее, а также на статутное право. Пока, конечно, трудно сказать, устранил ли такая опора своеобразный внутрисистемный дуализм, вызываемый возможностью подчинения этих отношений воздействию норм “common law” и “equity law”, и требующий особого внимания в сфере нормотворчества.

Целесообразно сосредоточить внимание на новых моментах в правоотношениях доверительной собственности, объектом которых выступает

3 Такая необходимость была обусловлена тем обстоятельством, что притязание, вытекающее из наследственных отношений, охватывалось понятием «сеттльмент» (завещательное распоряжение), если не могло быть охвачено имевшим место тогда понятием доверительной собственности, учрежденной в целях продажи. Дело в том, что прежнее понятие этой разновидности доверительной собственности предусматривало не только право доверительного собственника осуществлять продажу недвижимости, но и налагало на него обязанность осуществления такой продажи.

недвижимость, в частности, на последствиях учреждения траста в целях продажи, на простой доверительной собственности в сфере недвижимости, на правомочиях доверительных собственников недвижимости и правах выгодоприобретателей.

Начнём характеристику Закона 1996 года с одной его примечательной новеллы, касающейся траста в целях продажи. Если Закон о собственности 1925 года наделял доверительных собственников правом откладывать осуществление продажи на неопределенный срок в случае, когда в акте учреждения доверительной собственности не было конкретных указаний по поводу времени отчуждения,⁴ то TLATA этого права не только не отменил, но даже запретил учредителям доверительной собственности исключать его в акте учреждения. Одновременно он изменил условия предоставления этого права, – теперь оно может предоставляться только множественности доверительных собственников, и решение отменить осуществление продажи на неопределенный срок они могут принять только в порядке консенсуса. При отсутствии среди них

4 Law of Property Act. 1925. S. 25.
Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents

единогласия на этот счет продажа подлежит совершению в разумный срок.

Ещё одно значимое положение Закона 1996 года касается прямо выраженной доверительной собственности, учрежденной в целях продажи (*expressed trust for sale*). Эта разновидность доверительной собственности с 1997 года считается преобразованной в форму «*trust of land*», т.е. в обычную форму доверительной собственности на недвижимость.

Однако понятие «доверительной собственности, учрежденной в целях продажи», получило в законе новую трактовку, связанную с обязанностью осуществления продажи, возложенной на доверительных собственников учредителем траста. Сама по себе такая обязанность Законом 1996 года не отменена, но практически обессилена императивным предписанием отложить осуществление продажи на неопределенный срок.⁵ Комментаторы осторожны в своих оценках такого предписания Закона 1996 года. Высказывается, в частности, предположение, что право осуществлять продажу реализуется в случаях, когда доверительные собственники не

достигают консенсуса в решении отложить продажу на неопределенный срок.⁶ Отмечается также, что связанность обязанностью осуществления продажи не препятствует им делегировать своё правомочие по отчуждению другим лицам, поскольку такая делегация предусмотрена Законом 1996 года.⁷

**Подразумеваемая форма
доверительной собственности,
учрежденной в целях продажи
(expressed trust for sale), и ее
значение как разновидности
траста в отношении
недвижимости**

Выше уже обращалось внимание на то, что все случаи подразумеваемого учреждения доверительной собственности в целях продажи, считаются с 1997 года случаями учреждения доверительной собственности

5 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. Ss. 14, 15. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

6 Burn E.N., Cartwright J. Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property. – London: Oxford University press, 2006. – P. 438.

7 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 9. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents.

на недвижимость⁸. Такое преобразование одной формы доверительной собственности в другую означает довольно существенное изменение в структуре обязанностей, связывающих доверительных собственников: вместо обязанности осуществить продажу, каковая была единственной их обязанностью в рамках траста с целью продажи, введены две обязанности – обязанность осуществить продажу (*duty to sell*), либо обязанность сохранить недвижимость в качестве объекта траста (*duty to retain*).

Для того, чтобы составить представление о том, какие виды недвижимости Закон 1996 года относит к объектам подразумеваемой формы доверительной собственности, достаточно обратиться к приложению 2 Закона, дающему следующий их перечень:

1) Обремененная ипотекой недвижимость, находящаяся во владении доверительных собственников с момента лишения залогодателя права на восстановление владения;⁹

2) Недвижимость, приобретенная доверительными собственниками движимого имущества;

3) Недвижимость, находящаяся в общем долевом владении нефригольдных собственников;¹⁰

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

Простая доверительная собственность (*bare trust*)

Новые положения введены Законом 1996 года для *простой доверительной собственности (bare trust)*. Этим термином английское право обозначает правоотношение, в котором

8 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 5(1). Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

9 Буквально: «Mortgage property held by trustees after redemption barred», согласно Law of Property Act. 1925. S. 31.

10 Law of Property Act. 1925. S. 34. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents («dispositions to tenants in common»).

11 Reverter of Sites Act. 1987. Sec. 1. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1987/15/contents

доверительный собственник управляет недвижимостью в пользу совершеннолетнего выгодоприобретателя, подчиняясь его указаниям касательно распоряжения этой недвижимостью. Правомочия выгодоприобретателя в таком bare trust настолько широки, что он вправе в любой момент приказать доверительному собственнику произвести передачу недвижимости другому лицу. До 1997 года bare trust представлял собой отношение, не регулировавшееся ни нормами о strict settlement, ни нормами о трасте в целях продажи. Это создавало заметные трудности в сфере регулирования отношений доверительной собственности, в частности, и по той причине, что притязания, вытекающие из bare trust, выпадали из обычного для траста правового режима. Закон 1996 г. приравнивал имущество, находящееся в bare trust, к имуществу, находящемуся в доверительной собственности (trust of land), возвратив его тем самым в обычный формат правоотношений доверительной собственности.

Зарегистрированная недвижимость как объект доверительной собственности (trust of land in registered land). Имущество, внесенное в реестр недвижимости (registered

lands), и выступающее объектом доверительной собственности, подлежит регистрации на имя доверительных собственников, число которых должно не превышать четырех. С согласия этих собственников в реестр могут заноситься права других участников трастовых отношений, прежде всего выгодоприобретателей. Круг лиц, которые вправе требовать регистрации своих притязаний в реестре, определяется Законом о зарегистрированных землях довольно просто: это все лица, которые обладают достаточным для регистрации притязанием.¹²

Правомочия доверительных собственников недвижимости

До 1997 года такие правомочия определялись ст. 28 Закона о собственности 1925 года, который наделял их в отношении недвижимости таким же объемом прав, который признавался за пожизненными владельцами (tenants for life) и доверительными собственниками сеттльментов на основании положений Закона о закрепленных недвижимых имуществах 1925 года (Settled Land Act 1925).

12 Land Registration Act. 2003. S. 40-7.
Available at: www.paclii.org/mh/legis/consol_act_new/lrara2003291/

TLATA отменил положения ст. 28 Закона о собственности 1925 г., заменив ее собственной ст. 6, распространяющей свое действие на все виды недвижимостей в доверительной собственности, независимо от того, была ли такая собственность учреждена до или после вступления TLATA в силу.

Содержание ст. 6 TLATA оказалось гораздо более широким, чем содержание ст. 28 Закона о собственности 1925 года. Комментаторы оценивают его как основу весьма широких и гибких правомочий доверительного собственника. Это и не удивительно: TLATA наделяет доверительных собственников ни много, ни мало, правомочиями в том же объеме, который предоставляется безусловным собственникам (т.е. обладателям титула «fee simple absolute»). Впрочем, считается, что правомочия доверительных собственников все же связаны определенными ограничениями, – эти правомочия не могут осуществляться вопреки предписаниям или постановлениям, основанным на праве справедливости. Это означает, что осуществление ими своих правомочий, пусть и приравненных к правомочиям из титула «fee simple absolute», должно соответствовать традиционным для всех доверительных собственни-

ков фидуциарным обязанностям перед выгодоприобретателями.

Следует подчеркнуть, что эти правомочия доверительных собственников действуют лишь на недвижимость, выступающую объектом доверительной собственности. На нажитое имущество, которое могут приобрести доверительные собственники в результате инвестирования доходов, извлекаемых благодаря трасту, их правомочия уровня «fee absolute» не действуют.

В числе правомочий доверительных собственников ст. 6 TLATA упоминает также возможность совершать сделки по приобретению недвижимости, предусмотренную общими нормами статутного права, относящимися к доверительной собственности. Приобретением недвижимости Закон о доверительных собственниках 2000 г. (Trustee Act 2000) считает приобретение фригольдного и нефригольдного недвижимого имущества в порядке инвестирования, для удовлетворения потребностей выгодоприобретателей в жилье, либо для иных целей.¹³ Такое правомочие может осуществляться в пределах

13 Trustee Act. 2000. S. 8. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/contents (Речь идет о таких видах недвижимости, как «freehold land» и «leasehold land»).

всей территории Соединенного Королевства, однако для Англии и Уэльса речь может идти лишь о приобретении недвижимостей, правооснованием которым служат лишь титулы, опирающиеся на общее право (*legal estates*), – если же таким основанием выступают нормы права справедливости, то о приобретении соответствующей недвижимости доверительными собственниками Закон 2000 г. речи не ведет. Впрочем, молчание закона на этот счет не означает отрицание за доверительными собственниками права приобретать недвижимость, опирающуюся на титул из права справедливости (*equitable interest in the land*), – такое право может быть закреплено в акте учреждения доверительной собственности.

Наконец, доверительные собственники вправе осуществить передачу недвижимости непосредственно выгодоприобретателям (*transfer land to the beneficiary*). Таким правом их наделяет п. 2. ст. 6 ТЛАТА, причем осуществление этого права не требует предварительного требования передать им недвижимость со стороны самих выгодоприобретателей, – достаточно лишь, чтобы они были дееспособны.¹⁴

14 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 6(2). Available at:

Характеристика перечисленных выше правомочий доверительных собственников, касающихся сделок с недвижимым имуществом, требует учета того обстоятельства, что все положения (нормы) статутного права, подкрепляющие такие правомочия, носят диспозитивный характер. На это прямо указывают предписания ст. 8 ТЛАТА, гласящей, что перечисляющие названные правомочия статьи этого закона (т.е. статьи 6 и 7) «do not apply in a case of a trust of land created by a disposition in so far as provision to the effect that they do not apply is made by the disposition».¹⁵

Значение сформулированного подобным образом принципа диспозитивности в отношении норм закона, определяющих объем правомочий доверительных собственников, трудно переоценить, – более того, применение этого принципа, по мнению комментирующих его британских правоведов, способно привести к нежелательным последствиям. На первый взгляд, от-

www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

15 То есть, что упомянутые статьи ТЛАТА «не применяются в том случае, когда в акте учреждения доверительной собственности на недвижимость содержится положение, указывающее на то, что они не подлежат применению».

мечают они, в диспозитивном характере названных норм нет ничего «крамольного»: ведь речь идет всего лишь о том, что учредитель доверительной собственности на недвижимость может выразить в акте учреждения запрещение доверительным собственникам продавать или иным образом отчуждать недвижимость, закрепляя ее за ними на весь период времени, который не превышает того, что вытекает из «правил против увековечивания» (rules against perpetuity). Однако на практике закрепление подобного права на недвижимость за доверительными собственниками способно войти в противоречие с теми нормами современного английского законодательства о собственности, которые подверглись реформированию в целях упразднения тех архаичных норм, которые ограничивали оборотоспособность недвижимого имущества. В частности, нормы принятого еще в 1925 году Закона о закрепленных недвижимых имуществах, позволяющие пожизненному собственнику (tenant for life) без всяких ограничений отчуждать принадлежащее ему в режиме strict settlement недвижимое имущество, подверглись бы риску легкого их обхода посредством включения соответствующего пункта в акт, обра-

щающий такое имущество в объект доверительной собственности. Кроме того, подобная практика, получившая распространение, войдет в противоречие с действующими в современном английском праве нормами, провозглашающими ограничения свободы отчуждения собственного имущества противоречащими публичным интересам (public policy).

Делегирование полномочий доверительными собственниками

Возможность делегировать свои полномочия в отношении сделок с недвижимостью, не предусматривающих отчуждения последней, была предусмотрена еще в 1925 году Законом о собственности, – при условии, что они делегируются дееспособным лицам на срок, не превышающий того, который учредительный акт предусмотрел для перечисления в пользу выгодоприобретателей доходов, извлекаемых благодаря использованию находящегося в доверительной собственности имущества. Закон (Property Act 1925) не допускал передачу (делегацию) другим лицам обязанности совершить продажу недвижимости, возложенной на дове-

рительного собственника учредительным актом.¹⁶

Закон о доверительной собственности на недвижимое имущество и назначении доверительных собственников 1996 года целиком отменил статью 29 Закона о собственности 1925 г. Выраженные им вместо этого предписания, касающиеся делегации доверительными собственниками своих правомочий, отличаются гораздо более широким содержанием, хотя и касаются в основном делегации правомочий, осуществляемых доверительными собственниками совместно. Названное расширение предусмотрено статьей 9 ТЛАТА и выражено в следующей форме: «Доверительные собственники недвижимости вправе делегировать любому дееспособному выгодоприобретателю или всем дееспособным выгодоприобретателям вместе исполнению функций доверительного собственника, касающихся недвижимости, на получение благ от которой управомочены выгодоприобретатели».¹⁷

16 Law of Property Act. 1925. S. 29.
Available at: [www.legislation.gov.uk/
ukpga/Geo5/15-16/20/contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents)

17 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 9(1). Available at: [www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/
contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents)

Более широкий объем подпадающих делегации правомочий доверительного собственника вытекает из того обстоятельства, что ТЛАТА, в отличие от Закона о собственности 1925 г., не запрещает доверительным собственникам осуществлять делегацию правомочий по обременению недвижимости залогом, а также по ее отчуждению. Более того, курс на расширение диапазона делегации был продолжен и рядом других актов, принятых вскоре после принятия ТЛАТА, в частности Законом о делегации правомочий доверительными собственниками 1999 г. (Trustee delegation Act 1999), а также Законом о доверительных собственниках 2000 г.¹⁸

Следует вновь подчеркнуть, что мощная тенденция к расширению права доверительных собственников по делегации принадлежащих им правомочий, наметившаяся с середины 90-х годов прошлого века, касается пока только тех доверительных собственников, которые осуществляют эти правомочия совместно. Если правомочия осуществляются доверительным собственником единолично,

18 Trustee delegation Act. 1999. S. 5(1).
Available at: [www.legislation.gov.uk/
ukpga/1999/15/contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1999/15/contents); Trustee Act. 2000. Available at: [www.legislation.gov.
uk/ukpga/2000/29/contents](http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/contents)

то их делегация может производиться в порядке, определенном Законом о собственности 1925 г., который теперь предписывается, впрочем, нормами Закона о делегации полномочий доверительными собственниками, сохранившими его без изменений.¹⁹

Принцип консенсуса, допускающий делегацию полномочий доверительных собственников только по их единогласному решению, означает, в случае его практического осуществления, что делегации вправе воспрепятствовать любой из доверительных собственников. Делегация отпадает и в случае, когда в составе доверительных собственников произошли изменения. Наконец, делегация невозможна и в том случае, когда выгодоприобретатель, которому предполагалось делегирование полномочия доверительного собственника, утратил статус выгодоприобретателя (beneficiary ceased to be beneficially entitled).²⁰

Делегировать полномочия доверительных собственников можно

на определенный либо неопределенный срок. Делегация оформляется в том же порядке, что и доверенность, а издержки по ее оформлению несет доверитель (donor of the power). Если поверенный, т.е. тот, кому надлежащим образом делегированы полномочия доверительных собственников, совершает продажу находящейся в доверительной собственности недвижимости, то ее приобретатель нуждается в определенной защите, исключая потенциальную эвикцию в случае, если недействительной окажется доверенность либо будет нарушен принцип консенсуса. Такая защита считается предоставленной п. 2 ст. 9 ТЛАТА, гласящей следующее: «Если доверительные собственники намерены передать по доверенности кому-либо свои полномочия в отношении недвижимости – поверенному, и другое лицо, действуя добросовестно, совершает сделку по поводу данной недвижимости с тем, кому передаются полномочия, то последний считается получившим упомянутые полномочия, исключая лишь случай, когда приобретателю было известно, что на момент сделки его контрагент не обладал такими полномочиями».

Громоздкость формулировки цитированного выше пункта не меша-

19 Trustee delegation Act. 1999. S. 5(1). Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1999/15/contents

20 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 9(5). Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

ет заключить, что TLATA закрепляет презумпцию наделения правомочиями того, кому доверительные собственники намереваются их делегировать. Такая презумпция помогает добросовестным приобретателям недвижимости исключать поворот исполнения по совершенной ими сделке.

Английский законодатель учел также и необходимость защиты от эвикции не только тех, кто приобретает находившуюся в доверительной собственности недвижимость от лица, которому доверительные собственники делегировали свои распорядительные правомочия, но и тех, кому это лицо впоследствии перепродало купленную недвижимость (*protection of a purchaser from the original purchaser*). Защищающее их интересы предписание ст. 9 TLATA звучит так: «В пользу всякого приобретателя недвижимости, действительность сделки по приобретению которой определяет надежность переданного ему титула, действует презумпция, согласно которой продавшее ему недвижимость лицо действовало добросовестно, если заявление о наличии у него правомочий на продажу было сделано до совершения сделки либо не позднее трех месяцев после ее совершения». Нетрудно заметить, вышеперечислен-

ные презумпции служат одной общей для них цели – повысить оборотоспособность недвижимости, находящейся в доверительной собственности.

Проблема делегирования правомочий доверительных собственников имеет еще одну грань, заключающуюся в вопросе о возможности обжаловать в суде отказ кого-либо из доверительных собственников осуществлять делегацию. Этот вопрос получил со стороны законодателя положительный ответ: ст. 14 TLATA позволяет прибегать к обжалованию такого отказа. Право на обжалование признается за всяким лицом, имеющим законный интерес в делегировании, хотя чаще всего речь идет о выгодоприобретателях, в пользу которых установлена доверительная собственность на недвижимость.

Однако наибольший интерес представляет здесь не сколько вопрос об обжаловании выгодоприобретателем отказа одного из доверительных собственников осуществлять делегацию, сколько объем прав и обязанностей, переходящих к нему в результате осуществления делегации.

TLATA запрещает подход, требующий признания за выгодоприобретателем, которому делегированы правомочия, прав и обязанностей в

том же объеме, какой принадлежал делегировавшим их доверительным собственникам.

Пределы правомочий выгодоприобретателя оговорены законом с достаточной четкостью. Выгодоприобретатель не вправе передоверить делегированные ему правомочия другому лицу (*beneficiary cannot sub-delegate*).

Одновременно законодатель стремился не выпустить из поля зрения и другой вопрос: ответственность доверительных собственников за действия либо упущения выгодоприобретателя, которому были делегированы их правомочия. Первоначально в ТЛАТА такая ответственность предусматривалась в довольно ограниченном объеме – доверительные собственники отвечали за действия (упущения) выгодоприобретателя только в том случае, когда не проявили разумной осмотрительности, принимая решение о делегации правомочий. Позднее Закон о доверительных собственниках 2000 г. пошел в этом вопросе дальше: разумная осмотрительность (*reasonable care*) была заменена критерием должной осмотрительности (*duty of care*), которая к тому же связывает теперь доверительных собственников не только в момент принятия решения

о делегации, но и в продолжении всего периода осуществления делегированных правомочий (правда лишь для тех случаев, когда делегация не является безотзывной). Это означает, что осуществление выгодоприобретателем делегированных ему полномочий должно теперь осуществляться под надзором доверительных собственников. Последние теперь вправе по своему усмотрению решать, позволяют ли им обстоятельства вмешиваться в осуществление выгодоприобретателем делегированных ему правомочий. Такое вмешательство может выражаться как в адресовании выгодоприобретателю обязательных для него указаний, так и в отзыве ранее делегированных ему правомочий.²¹ Таким образом, ответственность доверительных собственников за действия или упущения выгодоприобретателя при осуществлении им делегированных ему правомочий, дает повод для вопроса: не есть ли это разновидность ответственности за действия других лиц, обозначаемая в праве стран общего права термином «*vicarious liability*». Ответ на такой вопрос должен учитывать, что пределы этой ответственности определимы с достаточной четко-

21 Trustee Act. 2000. S. 1. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/contents

стью, она возникает в случаях, когда делегация произведена ими в нарушение правила о проявлении должной осмотрительности (*duty of care*). Следовательно, невыполнение доверительными собственниками связывающей их обязанности проявлять должную осмотрительность влечет за собой не ответственность за действия другого лица, а собственное действие либо упущение. Таким образом, признавать ответственность доверительных собственников за упущения выгодоприобретателей, по-видимому, нет достаточных оснований.

Права выгодоприобретателей

Правовое положение всякого выгодоприобретателя в правоотношении доверительной собственности определяется в конечном счете объемом предоставленных им субъективных прав, а также содержанием обязанностей, которые доверительные собственники должны исполнять в их пользу. Подход, закрепленный в ТЛАТА для решения данного вопроса, не отступает от общих правил,²² – по существу он воспроизводит соответ-

ствующие положения ст. 26 Закона о собственности 1925 г., к настоящему времени отмененной. Суть этого подхода заключается в том, что субъективные права выгодоприобретателей и обязанности перед ними доверительных собственников должны соответствовать друг другу («корреспондировать»).

Применительно к трасту, учрежденному в целях осуществления продажи недвижимости, это «корреспондирование» не может означать ничего иного, кроме как закрепления за учредителем доверительной собственности права связывать доверительных собственников в акте учреждения обязанностью осуществления продажи от согласия на то выгодоприобретателя, заинтересованного в сохранении своего владения этой недвижимостью. По своей юридической сути заинтересованность в продолжении владения недвижимостью, предназначенной для продажи, но продаваемой по указанию учредителя лишь с согласия выгодоприобретателя должна квалифицироваться как притязание последнего, т.е. как некое предоставленное ему субъективное право. Реализация этого права имеет своим результатом запрещение осуществлять продажу. Такой вывод вполне согласуется с предпи-

22 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 10. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

санием п.1 ст. 10 ТЛАТА, гласящей: «Если учреждение доверительной собственности на недвижимость требует от доверительных собственников получения более чем от двух выгодоприобретателей предварительного согласия на осуществление ими своих правомочий в отношении недвижимости, то получение такого согласия от любых двух выгодоприобретателей считается действующим в пользу приобретателей недвижимости». Цитированное предписание касается случаев учреждения траста в целях продажи для некоторой множественности выгодоприобретателей. Установление минимального числа согласных на продажу отвечает интересам приобретателей недвижимости уже по той причине, что исключает подчинение действительности сделки принципу консенсуса. Следовательно, минимум соглашающихся на осуществление переданной в доверительную собственность недвижимости можно признать средством правовой защиты законных интересов приобретателей. Однако обязанность получения минимального согласия на продажу недвижимости связывает не приобретателей, а доверительных собственников. Если они совершают продажу без получения предварительного согласия, то при-

знаются ответственными за нарушение акта учреждения доверительной собственности (breach of trust).

В случае, когда выгодоприобретателями выступают несовершеннолетние лица, правило о том, что согласие на сделку действует в пользу приобретателя, не применяется. Доверительные собственники могут, тем не менее, осуществить продажу, заручившись предварительным на то согласием со стороны родителей либо опекунов. Получение такого согласия считается входящим в обязанности доверительных собственников.

Право выгодоприобретателей на осуществление владения недвижимостью

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.²³

До принятия ТЛАТА вопрос об осуществлении бенефициарами владения недвижимостью, переданной в доверительную собственность в целях продажи, создавал в сфере правоприменения определенные трудности. Эти трудности оказывались особенно большими в случаях, когда бенефициары занимали положение сособственников в рамках подразумеваемой доверительной собственности (co-owners under an implied trust). Происхождение этих трудностей коренилось в доктрине преобразования (doctrine of conversion), которая признавала субъективные права бене-

фициаров в трасте с целью продажи относящимися только к выручке от продажи, а вовсе не к самой недвижимости. Конечно, это были искусственные трудности, – именно таковыми их постепенно признала английская судебная практика, а затем эту позицию еще радикальнее выразил законодатель, отменив, как отмечалось выше, doctrine of conversion вообще.

Суд Королевской скамьи создал в 1955 г. прецедент, прямо касающийся этой проблемы.²⁴ Обстоятельства рассматриваемого им дела были связаны с совладением жилым домом, осуществлявшимся на основе права справедливости матерью и сыном. Сыну принадлежал титул доверительного собственника на имение, правооснованием которому служили нормы общего права, а доверительная собственность возникла как подразумеваемый траст в целях продажи, подлежавшей осуществлению в интересах матери и сына. Спор возник из-за нежелания матери покинуть дом, на чем настаивал подготовивший сделку продажи сын. Суть созданного судом прецедента состояла в том, что задолго до отмены законом doctrine of conversion

23 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 13. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

24 Bull v. Bull [1955] 1 QB 234. Available at: www.hklandlaw.wordpress.com/2010/12/08/each-tenant-in-common-is-entitled-to-possession/

притязания матери были признаны относящимися к самой недвижимости, а не к выручке от ее продажи.

Сорока с лишним годами позднее закрепленное этим прецедентом правило получило отражение в ТЛАТА: «Бенефициар, предназначенная выгода которого состоит в осуществлении владения недвижимостью, находящейся в доверительной собственности, вправе в любое время занять эту недвижимость, если к моменту занятия (а) цель учреждения доверительной собственности охватывала предоставление недвижимости для занятия ее бенефициаром или бенефициарами, либо (б) недвижимость передана доверительным собственникам для того, чтобы подготовить ее для занятия бенефициаром (бенефициарами)».²⁵

Право на занятие недвижимости (the right to occupy) не возникает в случаях, когда недвижимость не может быть подготовлена для занятия либо вообще непригодна для занятия тем или иным выгодоприобретателем. «Непригодность для занятия» считается имеющей место не столько в виду свойств самой недвижимости, сколько в виду качеств выгодоприобретателя.

25 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 12(1). Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

Так, если объект доверительной собственности составляет действующая сельскохозяйственная ферма, а бенефициар не является фермером и не собирается им становиться, то недвижимость должна быть признана «непригодной для занятия» (unsuitable to occupy).²⁶

В определенных случаях право бенефициаров на занятие недвижимости может быть ограничено либо вообще исключено по инициативе доверительных собственников. Право на такую инициативу опирается на положения ТЛАТА.²⁷ Речь идет о случаях, когда двое или более бенефициаров обладают правом на занятие: доверительные собственники могут ограничить или исключить для нескольких бенефициаров осуществление этого права в пользу какого-либо иного бенефициара. Однако исключить или ограничить такое право по отношению ко всем без исключения выгодоприобретателям доверительные собственники не вправе. Во всех случаях, когда доверительные собственники вправе прибегать к

26 Chan Pui Chun v. Leung Kam Ho [2003] 1 FLR 23 at [100]-[103]. Available at: <http://fds.oup.com/www.oup.co.uk/pdf/0-19-921984-2.pdf>

27 Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. S. 13. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents

ограничению либо исключению права на занятие, они обязаны действовать согласно критерию разумности.

Заключение

Характеристику нововведений, внесенных в сферу трастовых отношений английским Законом 1996г., можно было бы завершить упоминанием закрепленной в нем нормы, определяющей последствия учреждения траста в целях продажи, не соответствующего правилам, этим законом предусмотренным. Норма звучит так: «траст в целях продажи, созданный учредителем, не осведомленным о правилах, вытекающих из Закона 1996 года, признается не противоречащим этому Закону».²⁸ Это, несомненно, радикально новый подход, продемонстрированный английским законодателем. Но он не исчерпывает, конечно, характеристику значения этого акта, которая требует отметить еще несколько итоговых моментов.

Во-первых, прямо выраженная доверительная собственность, учрежденная в целях продажи (*expressed trust for sale*), с 1997 года считается

28 Burn E.N., Cartwright J. Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property. – London: Oxford University press, 2006. – P. 438.

преобразованной в форму «trust of land», т.е. просто в форму доверительной собственности на недвижимость.

Во-вторых, положения о *простой доверительной собственности (bare trust)* позволяют наделять совершеннолетнего выгодоприобретателя весьма широким спектром указаний, адресуемых доверительному собственнику в отношении распоряжения этой недвижимостью.

В-третьих, бенефициары получили защищенную статутным правом возможность осуществлять владение недвижимостью, находящейся в трасте.

В-четвертых, защита от эвикции предоставляется отныне не только тем, кто приобретает трастовую недвижимость от лица, которому доверительные собственники делегировали свои распорядительные правомочия, но и тем, кому это лицо впоследствии перепродало купленную недвижимость.

Библиография

1. Bull v. Bull [1955] 1 QB 234. Available at: www.hklandlaw.wordpress.com/2010/12/08/each-tenant-in-common-is-entitled-to-possession/
2. Burn E.N., Cartwright J. Cheshire and Burn's Modern Law of Real

- Property. – London: Oxford University press, 2006. – 1216 p.
3. Chan Pui Chun v. Leung Kam Ho [2003] 1 FLR 23 at [100]-[103]. Available at: <http://fds.oup.com/www.oup.co.uk/pdf/0-19-921984-2.pdf>
 4. Land Registration Act. 2003. Available at: www.paclii.org/mh/legis/consol_act_new/lrara2003291/
 5. Law of Property Act. 1925. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents
 6. Reverter of Sites Act. 1987. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1987/15/contents
 7. Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents
 8. Trustee Act. 2000. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/contents
 9. Trustee delegation Act. 1999. Available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1999/15/contents

England: Trust of Land and its New Features

Krivenko Ol'ga Aleksandrovna

PhD (Law),

assistant of the department of civil and labor law,

Peoples' Friendship University of Russia

P.O. Box 117198, Miklukho-Maklaya str., No. 6, Moscow, Russia;

email: olgak2409@gmail.com

Abstract

The article examines the trust of land in England, describes the results that have been brought by the reform of trust of land carried out in the end of the XX century, which has changed the provisions of the Law of Property Act 1925. The author examines the changes that were made by the following Statutes: Trust of land and appointment of trustees Act 1996, Trustee delegation Act 1999, Trustee Act 2000. The purpose of the article is to discover the main provisions of bare trust, trust for sale, expressed trust for sale, changes in powers of trustees and beneficiaries,

delegation of the trustees and beneficiaries powers. The author also considers the beneficiary's right to occupy the land and the situations where it does not arise, notes that TLATA covers all types of trust of land and provides to the trustees very wide powers, endues the trustees fee simple absolute title to the land (only to the land transferred to trust).

Keywords

Trust, common law, equity law, TLATA, trustee, trust for sale, beneficiary.

References

1. "Bull v. Bull [1955] 1 QB 234", available at: www.hklandlaw.wordpress.com/2010/12/08/each-tenant-in-common-is-entitled-to-possession/
2. Burn, E.N., Cartwright, J. (2006), *Cheshire and Burn's Modern Law of Real Property*, Oxford University press, London, 1216 p.
3. "Chan Pui Chun v. Leung Kam Ho [2003] 1 FLR 23 at [100]-[103]", available at: <http://fds.oup.com/www.oup.co.uk/pdf/0-19-921984-2.pdf>
4. "Land Registration Act. 2003", available at: www.paclii.org/mh/legis/consol_act_new/lrara2003291/
5. "Law of Property Act. 1925", available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/15-16/20/contents
6. "Reverter of Sites Act. 1987", available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1987/15/contents
7. "Trust of Land and Appointment of Trustees Act. 1996", available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/47/contents
8. "Trustee Act. 2000", available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/2000/29/contents
9. "Trustee delegation Act. 1999", available at: www.legislation.gov.uk/ukpga/1999/15/content