Е. Д. Тягай*

Простое неограниченное право собственности в системе титулов на недвижимость в США

Аннотация. *В статье рассматривается природа и анализируются особенности простого неограниченного права собственности (fee simple absolute) — ключевого, основообразующего титула в системе прав на недвижимое имущество в США. Отмечается, что именно этот титул наиболее близок к континентальным (в том числе российским) вещно-правовым конструкциям. Изучаются признаки данного титула: его потенциально бесконечный срок действия, отчуждаемость, полнота предоставляемых собственнику правомочий, отсутствие обременений и др. Исследуются требования об использовании определенных оговорок и фразеологизмов в текстах договоров и односторонних сделок, на основе которых имущество передается на простом неограниченном праве собственности. Анализируются дискуссионные положения доктрины, законодательства и прецедентной практики США, которыми определяются принципы применения норм о простом неограниченном праве собственности. Уделяется внимание специальным нормативным правилам, в соответствии с которыми осуществляется толкование намерений сторон имущественных отношений передать недвижимость на простом неограниченном праве собственности и/или вступить в данное право. В заключении подводится итог анализа англо-американского подхода к определению простого неограниченного права собственности как субъективного гражданского права, а также оцениваются риски искусственного разграничения имущественных прав и объектов, на которые данные права распространяются.*

Ключевые слова: *собственность, право собственности, имущество, недвижимость, правовая модель, вещное право, имущественное право, англосаксонское право, американское право, титул, правопритязание, абсолютное право, относительное право, ограниченное право, fee simple absolute.*

DOI: 10.17803/1994-1471.2017.77.4.165-172

Наиболее значимым, полноценным и распространенным имущественным титулом на недвижимость в США является *простое неограниченное право собственности*[1] (fee simple absolute), часто именуемое «абсолютным» или «простым правом собственно-

[1] В отечественной литературе также переводится как «безусловное неограниченное право собственности». См.: *Коновалов А. В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве. СПб. : Юридический центр-Пресс, 2004. С. 144.

© Тягай Е. Д., 2017

* *Тягай Екатерина Давидовна*, кандидат юридических наук, директор Института бизнес-права, доцент кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)
e.tyagay@gmail.com
125993, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 9

сти» (fee simple)[2]. Данный фригольдный титул[3] представляет собой базовый элемент системы сложноструктурных моделей американского права собственности и по своей природе является наиболее близким континентальным, в том числе российским конструкциям вещных прав.

Титул fee simple absolute предоставляет собственнику наибольшую полноту прав в отношении недвижимости, не ограничивая (за исключением случаев, о которых будет сказано далее) правомочий по владению, пользованию и распоряжению, а также иных правомочий, признаваемых правовой системой США. Кроме того, рассматриваемый титул пользуется наибольшей защитой и предоставляет правообладателю максимальные гарантии в обеспечении имущественных интересов.

Ключевой характеристикой простого неограниченного права собственности является **потенциально бесконечный срок действия**[4]. Данное право не знает ограничений по времени, не обременено имущественными правопритязаниями (future interests) и не может быть механически прервано.

Для западной юридической доктрины характерен подход, при котором любое правило должно рассматриваться не только в рамках классического применения, но и с крайних позиций, в утрированных обстоятельствах, возможность возникновения которых нельзя исключать. С этой точки зрения, простое неограниченное право собственности, несмотря на общий принцип бессрочности, теоретически все же может быть прекращено. Гипотетическим примером может служить ситуация, при которой собственник недвижимости не оставляет завещания и не имеет законных наследников, которые по нормам конкретного штата могли бы стать правопреемниками, в результате чего недвижимость, принадлежавшая данному лицу на простом неограниченном праве собственности, переходит в пользу государства как выморочное имущество (escheat)[5].

Рассматриваемый пример не следует оценивать в качестве абсолютной иллюстрации возможного прекращения простого неограниченного права собственности, поскольку контекст толкования подобной ситуации зависит от законодательства каждого штата. В целом в данном отношении функционируют два основных подхода:

а) одни американские юрисдикции видят в обращении выморочного имущества в пользу государства форму прекращения титула первоначального абсолютного собственника;

---

[2] Американские цивилисты нередко считают простое неограниченное право собственности едва ли не единственным имущественным титулом, приемлемым для развитой рыночной экономики. Джон Спранклинг, в частности, пишет о том, что фактически все сделки купли-продажи земли совершаются сегодня с использованием одного лишь простого неограниченного права собственности. См.: *Sprankling J. G.* Understanding Property Law. Newark : LexisNexis, 2008. P. 104.

[3] Для целей данной статьи термины «имущественный титул» и «имущественное право» рассматриваются в качестве условно отождествляемых. Подробнее об имущественных правах, титулах и правопритязаниях на недвижимость в США см.: *Тягай Е. Д.* Модели права собственности в современном праве США // Вестник РУДН. Сер. Юридические науки. 2009. № 4. С. 41—47.

[4] Определяя абсолютное право собственности, Свод норм о праве собственности указывает на бессрочность данного титула как на основной отличительный признак, характеризующий уникальность fee simple absolute в системе сложноструктурных моделей права собственности, базирующихся на расщепленности имущественных прав во времени и в объеме. См.: Restatement of Property. § 14 (1936).

[5] Термин «escheat» первоначально применялся к конфискации имущества в рамках феодальных отношений. В отличие от современного значения в правовой системе США, исторически переход имущества из частной собственности в государственную производился не столько в силу отсутствия у правообладателя законных наследников, сколько в качестве карательной меры даже при наличии правопреемников. См. подробнее: *Coventry T.* A Readable Edition of Coke Upon Littleton. L. : Saunders, 1830. P. 13a—13b. ; *Gibson S. T.* The Escheatries, 1327—1341 // English Historical Review. 1921. Vol. 36. P. 218—224. Позже теория бесхозяйной собственности (bona vacantia) вышла на передний план, фактически изменив подход к пониманию выморочного имущества в США. См.: *Simpson A. W. B.* A History of The Land Law. N. Y. : Oxford University Press, 1986. P. 19.

б) другие штаты находят в этом всего лишь форму универсального правопреемства, сопровождающуюся не преобразованием самого права, а лишь сменой собственника; государство в таком случае считается «последним наследником» (ultimate heir)[6].

В остальных отношениях простое неограниченное право собственности является фактически единственным элементом сложноструктурных моделей права собственности в США, который носит абсолютный характер[7]. Это обеспечивается **беспрепятственной оборотоспособностью, или отчуждаемостью (alienability) данного титула**.

Свободная передача имущества как первооснова простого неограниченного права собственности осуществляется несколькими способами: недвижимость может передаваться как при жизни первоначального правообладателя (inter vivos), так и после смерти собственника — в порядке перехода по наследству (по закону и по завещанию)[8].

Характерной чертой вариативной по структуре американской системы прав собственности является **способность собственника отчуждать принадлежащее ему право не только целиком, но и в определенной части**. Собственник не может распорядиться правом, превышающим по объему то, которое принадлежит ему самому[9], однако, по своему усмотрению и в своих интересах вправе сузить титул для целей передачи, сохраняя за собой те правомочия и правопритязания, которые не были переданы.

Если собственник, которому недвижимость принадлежит на титуле fee simple absolute, намеревается сохранить его за своим правопреемником в том же объеме, **передача прав должна осуществляться с соблюдением четких правил юридической техники**, нарушение которых может привести к некорректному толкованию воли собственника, в результате чего новый правообладатель рискует получить титул иного характера, нежели подразумевалось[10].

Для передачи недвижимого имущества на простом неограниченном праве собственности в тексте договора или завещания традиционно **должна содержаться одна из передаточных фраз** (granting clause):

а) «передаю N. и его (ее) наследникам»;
б) «передаю N. на праве абсолютной собственности»;
в) «передаю N. в свободное неограниченное право собственности»[11].

---

[6] См. подробнее: *Stoebuck W. B., Whitman D. A.* The Law of Property. St. Paul : West Group, 2002. P. 28—29.

[7] См.: *Burns R. P.* Blackstone's Theory of the «Absolute» Rights of Property // University of Cincinnati Law Review. 1985. Vol. 54. P. 67—71.

[8] В течение 200 лет после Нормандского завоевания Англии свободное земледержание (прототип сегодняшнего абсолютного права собственности) было ограничено сроком жизни самого вассала. Феодал, в случае обнаружения прямых законных наследников своего подданного, не обязан был ни признавать их, ни автоматически передавать им землю на том же праве. Позже появилась традиция, позволявшая наследникам осуществить правопреемство на условиях выплаты дополнительного выкупа и (или) принятия на себя обязательств по несению повинностей, однако такое «признание» законного наследника не всегда освобождало последующие поколения семьи от столкновения с аналогичной проблемой. Лишь в конце XIII в. статут Quia Emptores узаконил свободную передачу земель в нынешнем понимании, а Статут о завещаниях (Statute of Wills) 1540 г. сделал возможным их переход по завещанию.

[9] См.: *Burnham W.* Introduction to the Law and Legal System of the United States. St. Paul : Thomson/West, 2006. P. 460.

[10] Причины столь щепетильного подхода к использованию определенных формулировок при передаче имущественных титулов восходят к истокам феодализма. С момента, когда у потомков земледержателя возникла возможность вступать в наследство, доказав феодалу свою лояльность, и вплоть до принятия статута Quia Emptores всякое соглашение между феодалом и вассалом должно было сопровождаться ясной оговоркой о намерении феодала передать землю конкретному лицу либо ему и всем последующим его законным правопреемникам (в последнем случае распоряжение должно было содержать слова «N. и его наследникам»). См.: *Dukeminier J., Krier J. E., Alexander G. S., Schill M. H. Property. N. Y.* : Aspen Publishers, 2006. P. 182.

[11] См.: *Singer J. W.* Property Law: Rules, Policies, and Practices. N. Y. : Aspen Publishers, 2006. P.505.

Требование к включению в тексты распоряжений имуществом данных формулировок возникли исторически, и формальная необходимость их использования в значительной степени снизилась. Однако по сей день ключевые сопроводительные слова «*и его (ее) наследникам*» несут важную юридическую нагрузку: именно с помощью них суды отличают намерение передать простое неограниченное право собственности от стремления передать имущественный титул, обремененный правопритязаниями третьих лиц[12].

В составе рассматриваемых передаточных фраз выделяют два обособленных элемента, являющихся «индикаторами» того, на что направлено распоряжение:

1) слова «передаю N.» призваны определить лицо, у которого возникает право собственности, это — «*приобретательная оговорка*» (words of purchase);
2) словосочетание «и его (ее) наследникам» указывает именно на абсолютный характер имущественного права[13], что является «*оговоркой об отсутствии обременений*» (words of limitation)[14].

Важно избегать заблуждений относительно того, что слова «и наследникам» создают у таких наследников какие-либо права. Напротив, эта формулировка нацелена на то, чтобы вся полнота прав возникла у собственника, правопреемники которого смогут вступить в права на данное имущество в порядке наследования лишь в случае, если собственник не распорядится им иначе в течение всей жизни[15].

В настоящее время в США наметилась стойкая тенденция к отхождению от оговорки об отсутствии обременений, поскольку на территории большинства штатов действует система статутов и прецедентов, презюмирующих желание абсолютного собственника передать принадлежащее ему право в полном объеме, если он прямо не выражает обратного[16]. Правообладателю достаточно лишь обозначить свое желание передать принадлежащее ему право на недвижимое имущество конкретному лицу, чтобы последнему перешло простое неограниченное право собственности[17].

Некоторые авторы считают сохранение в договорах и завещаниях рассматриваемой оговорки простым недосмотром юристов, ставших «заложниками привычек»[18]. Однако в действительности многие штаты по-прежнему требуют включения слов о наследниках в распоряжения об отчуждении недвижимости. Об этом, например, свидетельствует судебная практика, сложившаяся во Флориде, Южной Каролине и штате Гавайи, где при рассмотрении имущественных споров такие формулировки, как «передаю N. на праве собственности навсегда» толкуются лишь как намерение сделать N. единоличным бессрочным владельцем недвижимости, лишив его права передавать имущество по наследству. Таким образом, без использования специальных оговорок об отсутствии обременений в данных штатах даже очевидная лексическая конструкция «навсегда» теряет смысл, поскольку становится ограничена сроком жизни правоприобретателя[19].

---

[12] Подробнее о возможности сохранения правопритязаний за самим первоначальным собственником см.: *Тягай Е. Д.* Возвратные правопритязания как инструмент обеспечения прав первоначального собственника в США // Государственный суверенитет и верховенство права: международное и национальное измерения. II Московский юридический форум (Кутафинские чтения) (2—4 апреля 2015 г., Москва): материалы круглых столов : в 2 ч. М. : Проспект, 2015. Ч. 1. С. 428—433.

[13] См.: Lusk v. Broyles, 694 So.2d 4 (Ala. 1997).

[14] См.: *Bruce J. W., Ely J. W., Jr.* Cases and Materials on Modern Property Law. St. Paul: Thomson/West, 2007. P. 216.

[15] См.: *Singer J. W.* Introduction to Property. N. Y. : Aspen Publishers, 2005. P. 308.

[16] См., например: § 18 гл. 191 Свода общих законов штата Массачусетс. В данном регионе имущественное право переходит по завещанию в том максимально полном объеме, которым может законно распорядиться наследодатель, если из текста завещания с очевидностью не следует, что собственник желает передать право в меньшем объеме.

[17] См., например: Cole v. Winnipisseogee Lake Cotton & Woolen Mfg. Co., 54 N.H. 242 (1874); Dennen v. Searle, 149 Conn. 126, 176 A.2d 561 (1961).

[18] См.: *Dukeminier J., Krier J. E., Alexander G. S., Schill M. H.* Op.cit. P. 183.

Различия в подходе штатов к пониманию и применению норм, обеспечивающих передачу недвижимости на титуле fee simple absolute, крайне деструктивно влияют на систему сложноструктурных моделей права собственности США и подвергаются частой критике[20]. Так, профессор Джон Спранклинг, возглавлявший Сектор права собственности в Ассоциации американских школ права[21], справедливо отмечает, что сохранение принципа общего права о необходимости использования оговорки о наследниках влечет серьезные риски.

1. В большинстве случаев собственник действительно намерен передать неограниченное право, которое ему законно принадлежит, поэтому усложненные требования к использованию специальных формулировок становятся правовой ловушкой на пути граждан, действующих добросовестно, не злоупотребляющих правом и не затрагивающих интересов третьих лиц. Все это позволяет говорить о прямом ограничении автономии воли значительного количества законопослушных американцев.

2. Собственники недвижимости в различных штатах оказываются в принципиально неравном положении, в результате чего возникает искусственное ограничение оборотоспособности целого ряда земель, что в итоге чревато негативными последствиями социально-экономического характера[22].

Именно поэтому **в подавляющем большинстве регионов американские суды отдают безусловное предпочтение простому неограниченному праву собственности**, если возникает необходимость подобного коллизионного толкования[23].

Американское право требует соблюдения «*правила о несовместимости*» (rule of repugnancy), позволяющего избежать столкновения интересов различных правообладателей после того, как отчуждение имущества будет осуществлено. Согласно данному правилу **любое право, возникшее пусть и законным способом, но противоречащее переданному ранее титулу абсолютной собственности, ничтожно**[24].

Допустим, собственник включает в текст договора или завещания оговорку: если лицо, приобретающее имущество, не использует при жизни всю полноту переходящего ему права собственности и не распорядится этим имуществом по своему усмотрению, все оставшееся после его смерти должно перейти названному в данном документе третьему лицу[25]. В рамках большинства моделей права собственности данная оговорка не создает прямой конкуренции между правомочиями первого правопреемника и интересами лица, указанного в качестве возможного выгодоприобретателя, у последнего возникает правопритяза-

---

19 См. подробнее: Ivey v. Peacock, 56 Fla. 440, 47 So. 481 (1908); De Freitas v. Coke, 380 P.2d 762 (Haw. 1963); McLaurin v. McLaurin, 217 S.E.2d 41 (S.C. 1975).

20 Данные различия касаются не только позиции штатов по вопросу необходимости отмены оговорки о наследниках. Серьезные опасения вызывает тот факт, что штаты, формально не имеющие разногласий на этот счет, на практике толкуют фразу, упоминающую наследников, совершенно по-разному. В одних случаях суды понимают под ней оговорку об отсутствии обременений (см., например: Smith v. Groton, 147 Conn. 272, 160 A.2d 262 (1960); Noll v. Garber, 336 Ill.App.3d 925, 271 Ill Dec.170, 784 N.E.2d 388 (2003)), в других — трактуют аналогичную фразу в качестве приобретательной оговорки (см. Fatheree v. Gregg, 20 Ill.2d 620, 170 N.E.2d 600 (1960); Commerce Union Bank v. Warren County, 707 S.W.2d 854 (Tenn. 1986)).

21 The Association of American Law Schools.

22 См.: *Sprankling J.* G. Op. cit. P. 107—109.

23 См., например: Seifert v. Sanders, 358 S.E.2d 775 (W. Va. 1987). См. подробнее: Thompson on Real Property / ed. Thomas D. A. Charlottesville: LexisNexis, 1994. Vol. 2. § 17.02. В этой связи требует уточнения позиция российских исследователей, отмечающих, что «при разрешении спора абсолютный характер титула выявляется редко, поскольку это не вызывается практической необходимостью, но и в случае определения абсолютного характера титула подобный вывод в значительной степени относителен» (*Коновалов А. В.* Указ. соч. С. 144).

24 См.: *Wendel P.* Wills, Trusts, and Estates: Keyed to Dukeminier/Johanson/Lindgren/Sitkoff. N. Y. : Aspen Publishers, 2005. P. 242.

25 См., например: Ide v. Ide, 5 Mass. 500 (1809); Sweet v. Arnold, 322 Ill. 597, 153 N.E. 746 (1926)

ние в форме «выжидательной собственности» (remainder). Однако применительно к простому неограниченному праву собственности указанное условие будет считаться недействительным, поскольку оно изначально несовместимо с абсолютным характером титула и с автономией воли собственника, формально не ограниченной сроком его жизни[26].

Некоторые американские исследователи критикуют данное правило, полагая, что абсолютный характер права имеет меньшую ценность, нежели наличие у первоначального собственника инструментов, необходимых ему для выражения своих намерений по распоряжению имуществом[27].

Согласиться с данным тезисом трудно, поскольку в нем усматривается логическая непоследовательность (даже с учетом коренных отличий разносистемных подходов к пониманию института собственности). Настаивая на свободе одного собственника в ничем не ограниченном выборе форм и средств распоряжения имуществом, приверженцы данной позиции безосновательно пренебрегают аналогичной свободой второго собственника, которому недвижимость переходит *на том же праве*, но уже отягощенная правопритязаниями третьих лиц. Привилегированное положение первого абсолютного собственника перед его фактическим правопреемником видится неоправданным, когда речь идет именно о простом *неограниченном* праве собственности.

Анализ динамики развития титула fee simple absolute в системе имущественных прав на недвижимость в США обнажает характерную особенность американского подхода к пониманию и регулированию отношений собственности: уделяя пристальное внимание идее безупречно сконструированного титула и детализируя всевозможные подходы к способам передачи и защиты прав, американские законодатели и судьи фактически возвышают юридическую фикцию над непосредственным объектом права.

Право собственности постепенно превращается из субъективного гражданского права, призванного обеспечивать беспрепятственное осуществление правомочий собственника в отношении конкретного имущества, в самостоятельный объект прав, фактически обособленный от самого имущества. Собственников при этом продолжает интересовать судьба недвижимости, а не абстрактного права на имущество в отрыве от такого имущества[28]. Но в данном контексте не следует вести речь об отказе от защиты имущественных титулов, однако такие титулы должны рассматриваться как производные, а не первостепенные по отношению к недвижимости, находящейся в собственности[29].

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Коновалов А. В.* Владение и владельческая защита в гражданском праве. — СПб. : Юридический центр «Пресс», 2004. — 405 с.
2. *Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. — М. : Статут, 2002. — 800 с.

[26] См.: Kelly v. Meins, 135 Mass. 231 (1883); Sterner v. Nelson, 210 Neb. 358, 314 N.W.2d 263 (1982).

[27] Комментируя решение суда по делу Fox v. Snow, 6 N.J. 12, 76 A.2d 877 (1950), прогрессивные ученые говорят о том, что такое судебное решение «нарушило первоначальные намерения завещателя, не принеся при этом никакой пользы общественному правопорядку». См.: *Moynihan C. J., Kurtz S. F.* Introduction to the Law of Real Property. St. Paul : Thomson/West, 2005. P. 41.

[28] См.: *Dukeminier J., Krier J. E., Alexander G. S., Schill M. H.* Op. cit. P. 182.

[29] К. П. Победоносцев применительно к отечественной концепции собственности также неоднократно обращал внимание на необходимость укрепления прямой связи между объектом собственности и правом на него: «Право неразрывно связано с вещью и не отстает от нее, …прикреплено к ней» (*Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М. : Статут, 2002. С. 187—188).

3. *Тягай Е. Д.* Возвратные правопритязания как инструмент обеспечения прав первоначального собственника в США. Государственный суверенитет и верховенство права: международное и национальное измерения. II Московский юридический форум (Кутафинские чтения) (2—4 апреля 2015 г., Москва) : материалы круглых столов : в 2 ч. — Ч. 1. — М. : Проспект, 2015. — 672 с.
4. *Тягай Е. Д.* Модели права собственности в современном праве США // Вестник РУДН. — Сер. Юридические науки. — 2009. — № 4. — С. 41—47.
5. *Bruce J. W., Ely J. W., Jr.* Cases and Materials on Modern Property Law. — St. Paul : Thomson/West, 2007. — 825 p.
6. *Burnham W.* Introduction to the Law and Legal System of the United States. — St. Paul : Thomson/West, 2006. — 716 p.
7. *Burns R. P.* Blackstone's Theory of the «Absolute» Rights of Property // University of Cincinnati Law Review. — 1985. — Vol. 54. — P. 67—85.
8. *Coventry T.* A Readable Edition of Coke Upon Littleton. — L. : Saunders, 1830. — 659 p.
9. *Dukeminier J., Krier J. E., Alexander G. S., Schill M. H.* Property. — N. Y. : Aspen Publishers, 2006. — 1094 p.
10. *Gibson S. T.* The Escheatries, 1327—1341 // English Historical Review. — 1921. — Vol. 36. — P. 218—224.
11. *Moynihan C. J., Kurtz S. F.* Introduction to the Law of Real Property. — St. Paul : Thomson/West, 2005. — 314 p.
12. *Simpson A. W. B.* A History of The Land Law. — N. Y. : Oxford University Press, 1986. — 316 p.
13. *Singer J. W.* Introduction to Property. — N. Y. : Aspen Publishers, 2005. — 901 p.
14. *Singer J. W.* Property Law: Rules, Policies, and Practices. — N. Y. : Aspen Publishers, 2006. — 1202 p.
15. *Sprankling J. G.* Understanding Property Law. — Newark : LexisNexis, 2008. — 758 p.
16. *Stoebuck W. B., Whitman D. A.* The Law of Property. St. Paul: West Group, 2002. 1096 P.
17. Thompson on Real Property / ed. Thomas D. A. — Charlottesville : LexisNexis, 1994. — Vol. 2 (LexisNexis database).
18. *Wendel P.* Wills, Trusts, and Estates: Keyed to Dukeminier / Johanson ; Lindgren ; Sitkoff. — N. Y. : Aspen Publishers, 2005. — 432 p.

Материал поступил в редакцию 21 ноября 2016 г.

FEE SIMPLE ABSOLUTE IN THE US REAL ESTATE LAW

TYAGAY Ekaterina Davidovna — PhD in Law, Director of the Institute of Business Law, Associate Professor of the Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL)
e.tyagay@gmail.com
125993, Russia, Moscow, Sadovaya-Kudrinskaya Street, 9

Review. *The article discusses the nature and analyzes the features of fee simple absolute as a key, fundamental title in the system of real property law in the United States. It is noted that this title is the closest to continental (incl. Russian) proprietary structures. The author examines the characteristics of this title: its potentially infinite duration, alienability, completeness of powers given to the owner, the absence of encumbrances, etc. The article explores the requirements on the use of certain reservations and phraseological units in agreements and unilateral contracts, on the basis of which property is transferred due to the fee simple absolute. The author examines controversial provisions of the doctrine, legislation and case practice of the United States that define the principles of application of the rules on fee simple absolute. Particular attention is given to the special statutory rules, which contribute to the interpretation of the party's intent to transfer ownership based on fee simple absolute and/or to obtain such a right. In conclusion, the author summarizes the analysis of the Anglo-American approach to defining fee simple absolute as a subjective civil right, as well as evaluates the risks of artificial delineation of property rights and objects which these rights can be applied to.*

Keywords: *ownership, property, real estate, model law, property law, Anglo-Saxon law, American law, title, claim, absolute right, relative right, limited right, fee simple absolute.*

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. *Konovalov A. V.* Vladenie i vladel'cheskaja zashhita v grazhdanskom prave. S.-Pb.: Izd-vo «Juridicheskij centr Press», 2004. 405 s.
2. *Pobedonoscev K. P.* Kurs grazhdanskogo prava. Pervaja chast': Votchinnye prava. M.: «Statut», 2002. 800 s.
3. *Tjagaj E. D.* Vozvratnye pravopritjazanija kak instrument obespechenija prav pervonachal'nogo sobstvennika v SShA. Gosudarstvennyj suverenitet i verhovenstvo prava: mezhdunarodnoe i nacional'noe izmerenija. II Moskovskij juridicheskij forum (Kutafinskie chtenija) (2—4 aprelja 2015 g., Moskva): materialy kruglyh stolov: v 2 ch. — Chast' 1. — Moskva: Prospekt, 2015. 672 S.
4. *Tjagaj E.D.* Modeli prava sobstvennosti v sovremennom prave SShA // Vestnik RUDN, serija Juridicheskie nauki, 2009, № 4. C. 41 — 47.