



Тімоті Фішер
Доктор права,
Колумбійська школа права Бакалавр права,
Сельський університет

УДК 347.2

DOI: <https://doi.org/10.69724/2786-8834-2024-1-1-37-52>

ЗАКОНОДАВСТВО США ПРО НЕРУХОМЕ МАЙНО – ЗАГАЛЬНИЙ ОГЛЯД

Фішер Тімоті. Законодавство США про нерухоме майно – загальний огляд
Анотація

Автором статті наведено огляд законодавства Сполучених Штатів Америки у сфері нерухомості та зазначено історичні аспекти його формування.

Досліджено елементи нерухомого майна на рівні концептуальних засад. Проведено порівняльний аналіз нерухомого майна з іншими формами власності. Наведено суть концепції «комплексу прав» власника нерухомого майна: право на вилучення; право на передачу; право на володіння і користування; і право на знищення. Розглянуто особливості реалізації власником землі наступних своїх прав: користуватися поверхнею землі, *правом на повітря над поверхнею земельної ділянки; правом на воду та правом на надра в межах земельної ділянки.*

Проведено порівняльний аналіз форм власності на нерухоме майно в Сполучених Штатах Америки, таких як: *Проста власність, Оренда, Кондомініум, Кооператив, Планована багатоквартирна забудова та видів користування нерухомістю Оренда землі з правом використання повітряного простору, Ліцензія на використання простору (місця, ділянки), ковенант.*

У статті розкрито сутність державного контролю над землекористуванням, особливо зонуванням – практикою визначення дозволеного використання землі в різних зонах. Розглянуто варіанти операцій з нерухомістю та форми відповідних договорів, а саме найпоширенішу формою спільної власності – «спільна з правом на виживання» та інші. Розкрито механізм переуступки третім особам власних прав за договором оренди як самим орендарем, так і орендодавцем.

Автором статті приділено увагу питанню збереження всіх документів, що підтверджують право власності на нерухоме майно (земельні документи) у державному офісі, який відкритий для ознайомлення будь-якій зацікавленій особі. Продемонстровано значення державної реєстрації всіх угод з нерухомістю, а саме виникнення права захисту нерухомої власності, що зареєстрована.

Ключові слова: нерухомість, право власності, форми власності на нерухоме майно, операцій з нерухомістю, державна реєстрація

Постановка проблеми

Метою цієї статті є огляд законодавства Сполучених Штатів Америки про нерухоме майно. Це є складним завданням, оскільки в США право нерухомості

є сумішшю традиційних доктрин загального права, розроблених судами, федеральними та місцевими законами і нормативними актами. Однак існують певні особливості, які є послідовними по всій країні; ця стаття має на меті узагальнити їх.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Ця робота містить огляд законодавства, яке розвивалося протягом багатьох століть і є відносно стабільним. Тому нещодавні зміни в цій сфері мало що можуть вплинути на її розвиток. Наприкінці статті наведені посилання для тих, хто шукає більш детальну інформацію про право в будь-якій частині цієї галузі.

Формулювання мети статті

Як зазначалося вище, ця стаття містить огляд законодавства Сполучених Штатів Америки у сфері нерухомості. Автор сподівається, що ця стаття може дати розуміння юристам в Україні, які можуть мати справу з питаннями нерухомості в США, або тим, хто бажає зрозуміти американський підхід з точки зору порівняльного права.

ПРАВОВА БАЗА ПРАВА НЕРУХОМОГО МАЙНА СПОЛУЧЕНИХ ШТАТІВ

Право нерухомості в США, як і більшість галузей приватного права, є сумішшю загального права, статутів штатів і федеральних законів. Терміни «нерухоме майно» і «нерухомість» використовуються як взаємозамінні і означають одне й те саме.

Загальне право

Право нерухомості в Сполучених Штатах Америки бере свої витоки з давнього англійського загального права, що виникло майже 1000 років тому. Протягом століть деякі рішення місцевих судів оскаржувалися, а вищі суди фіксували свої рішення та їхню аргументацію. Цей процес розвинувся після вторгнення норманів до Англії в 1066 році і тривав до того, як було видано будь-який національний звід законів. В результаті колективні записи апеляційних рішень стали національним правом Англії, а після створення в 1705 році Сполученого Королівства, і його правом. Загальне право регулювало більшість галузей приватного права, які розвивалися за часів феодалізму аж до американської революції 1776 року.

Коли Сполучені Штати стали незалежними, вони зберегли загальне право, яке потім продовжувало розвиватися в США окремо. Національний уряд США був відносно слабким у перше століття свого існування; більшість законів приймалися на рівні штатів. Як наслідок, до середини ХХ століття федеральні закони, що стосувалися нерухомості, залишалися практично нерозвиненими. Навіть штати не бачили особливої потреби в законодавстві щодо нерухомості, частково через те, що загальне право було добре розвинене, а частково через те, що законодавці не вважали, що соціальні умови вимагають державного втручання. Починаючи з 1960-х років, ці сили змінилися у відповідь на нові соціальні сили та нові види економічного розвитку. Положення про верховенство Конституції США надає пріоритет федеральному законодавству і владі федерального уряду в усіх відношеннях, за умови, що федеральний уряд діє в межах повноважень, наданих йому Конституцією США. Аналогічно, в межах штатів повноваження

уряду штату переважають над повноваженнями будь-якого місцевого округу чи муніципалітету.

Федеральний закон, що регулює питання нерухомості

До 1960-х років єдине значуще федеральне регулювання нерухомості стосувалося судноплавних водних шляхів. Федеральний уряд має виключну юрисдикцію щодо контролю над судноплавними водними шляхами, включаючи океани, річки та озера. Цей контроль замінює будь-який закон штату, який би стосувався прав землевласників на прилеглу воду.

Перше значне нове вторгнення федерального уряду в законодавство про нерухомість відбулося у відповідь на рух за громадянські права. У 1948 році у справі Шеллі проти Крамера Верховний суд США визнав недійсними угоди щодо нерухомості, які забороняли передачу власності людям певних рас чи релігій. Потім Закон про громадянські права 1964 року заборонив расову дискримінацію при наданні федеральної допомоги, а Закон про громадянські права 1968 року заборонив дискримінацію в житловому питанні. У рамках «Війни з бідністю» в 1960-х роках федеральний уряд також почав робити фінансові інвестиції в поліпшення умов життя в бідних районах за рахунок субсидованого житла.

Друге велике вторгнення федерального законодавства у сферу нерухомості було пов'язане із захистом навколишнього середовища. Починаючи з Закону про національну екологічну політику 1970 року, а потім Закону про чисту воду 1972 року та Закону про чисте повітря 1970 року, федеральний уряд запровадив заходи, спрямовані на обмеження використання нерухомості, що спричиняє забруднення та інші види шкоди.

Державний статутний закон, що регулює нерухомість

Як і федеральний уряд, уряди штатів не бачили причин для прийняття законів, що регулювали б питання нерухомості, протягом більшої частини перших 150 років незалежності США. Штати, як правило, дотримувалися загального права. А ті штати, що були створені після здобуття незалежності, як правило, дотримувалися правил, прийнятих судами старих штатів у перші роки свого існування, лише з часом розробляючи власні правила. Існує лише дві важливі сфери, в яких штати суттєво відрізняються: права на воду та права на корисні копалини. Вони детально розглядаються нижче.

Протягом більшої частини минулого століття найважливішими державними законами по всій країні, які стосувалися нерухомості, були закони, що встановлювали контроль за землекористуванням. Вони передбачали делегування повноважень місцевим органам влади ухвалювати закони про зонування та інші нормативні акти щодо використання нерухомості. Не дивно, що вони розвивалися паралельно з концентрацією міського населення, де використання нерухомості мало важливий вплив на громадське здоров'я та якість життя. Більшість штатів дотримуються моделі, встановленої Конгресом у Стандартному законі штату про зонування від 1923 року.

Протягом останніх п'ятдесяти років були запропоновані нові форми власності на нерухомість з метою реалізації нових творчих підходів до використання землі, особливо для житлової забудови. Різні штати уможливили ці підходи шляхом прийняття законодавчих актів, які встановлюють умови та процедури, яких слід дотримуватися для таких забудов. До них відносяться кондомініуми та планована забудова, які розглядаються нижче.

Елементи нерухомого майна: концептуальні засади

У цьому розділі ми розглянемо визначення нерухомості. Ми відрізнятимемо нерухомість від інших форм власності, а також відрізнятимемо права власності від інших видів юридичних прав.

Нерухомість у США зазвичай визначається як «земля і все, що росте на ній, прикріплене до неї або зведене на ній, за винятком всього, що може бути відокремлене без шкоди для землі». Межі земельних ділянок у США зазвичай визначаються лініями, проведеними під час топографічної зйомки. Зазвичай вони починаються у визначеному місці (іноді на проїжджій частині дороги), а потім за компасом визначають напрямок і довжину кожної лінії, що становить межу. Якщо ділянка є простим прямокутником або іншим чотирикутником, встановити межі легко. Але іноді вони бувають набагато складнішими. У минулі десятиліття, особливо до того, як стали можливими топографічні зйомки, межі часто визначалися за напівфіксованими об'єктами землі, такими як струмок, велике дерево, стіна або паркан. Це іноді призводить до суперечок, коли ці об'єкти зникають або переміщуються протягом багатьох років.

Інші форми власності

Нерухомість відрізняється від «рухомого особистого майна», яке визначається як будь-яка матеріальна річ, що може бути об'єктом приватної власності. Для цілей цієї статті рухоме особисте майно — це все, що можна підняти і перемістити. Іноді рухоме майно прикріплене до землі (наприклад, обладнання, яке встановлюється шляхом прикріплення до землі). Якщо такий об'єкт призначений для того, щоб бути постійною частиною поліпшень земельної ділянки, він вважається «пристосуванням» і стає частиною нерухомості.

За законодавством США існують й інші форми власності. «Нематеріальна особиста власність» включає гроші, інвестиційні цінні папери та інші форми договірних прав. «Інтелектуальна власність» включає патенти, торгові марки та авторські права. Характер нематеріальної особистої власності та прав інтелектуальної власності, як правило, регулюється законодавством, а потім договірними угодами, що відповідають цим законам. Ці закони здебільшого є федеральними, що відображає той факт, що операції з цими правами в переважній більшості випадків здійснюються за межами штатів і тому не можуть регулюватися законами різних штатів.

Права власника нерухомого майна

Повертаючись до нерухомості, власник об'єкта нерухомості має те, що традиційно називають «комплексом прав», але що ніколи не було точно визначено.

У першому Положенні про власність § 7 (1936 р.) йдеться про «сукупність прав, повноважень, привілеїв та імунітетів, які» можна мати щодо «речі», як про «повну власність на річ», і це розглядається як суть концепції «комплексу прав». Ці права включають: право на вилучення; право на передачу; право на володіння і користування; і право на знищення. Коментатори намагалися пояснити ці елементи більш детально.¹

Права на повітря

Власник землі володіє не лише правом користуватися поверхнею, але й простором над нею. Це означає, що власник нерухомості може будувати вертикально вгору настільки, наскільки це дозволяє інженерне законодавство та закони про землекористування.² Закони про землекористування накладають обмеження на висоту будівель та інших споруд, щоб зберегти характер районів, особливо з точки зору естетики візуального ландшафту. (Контроль за землекористуванням також обмежує тип будівель незалежно від їхньої висоти; це питання розглядається в іншій частині цієї статті). Крім того, подекуди існують обмеження з міркувань безпеки, зазвичай пов'язані з потенційним втручанням у повітряний рух навколо аеропортів.

За деякими винятками, не існує загальних обмежень на те, що може будувати власник нерухомості. Це означає, наприклад, що будівля може перекривати вид, яким традиційно користувався власник сусідньої нерухомості. Це також може означати блокування сонячного світла або навіть зміну напрямку вітру. Але здебільшого закон не захищає сусідів від такого впливу будівель на сусідню власність.

Власник земельної ділянки може передати комусь іншому право займати простір над ділянкою: так звані повітряні права.

Права на воду

Законодавство про власність у США також регулює права власників нерухомості, яка прилягає до водних шляхів. Ці закони відрізняються залежно від регіону та штату, а також від типу водного шляху.

Перша група законів, поширена переважно на сході США, стосується прибережних прав. У своїй найпростішій формі вони передбачають, що коли струмок або річка протікає через власність власника, цей власник має право на «розумне використання» води. Це означає, що він може використовувати воду для побутових або сільськогосподарських потреб, але не настільки, щоб зменшити використання води власниками, які знаходяться нижче за течією. Так само кожен власник має право вимагати від власників, що знаходяться вище за течією, обмежити своє ви-

¹ Право власності Джона Г. Спренклінга (John G. Sprankling), 3-тє видання, с. 5–8. Детально пояснюється власність як «пучок прав».

Вступ до власності Дж. Стор. 2–3. Пакет прав порівнюється з правом власності в цілому, а також з тим, як права власності можуть бути розділені.

3. Singer's Property law Casebook, 8th ed. У ньому коротко згадується про пакет прав на стор. xxxii-xxxiii.

² Бернхардт, Роджер Х. та Буркхарт, Енн М., *Нерухомість у двох словах* 421 (7th ред. 2016).

користання, щоб забезпечити безперервність течії річки. До прийняття законів про охорону довкілля прибережні права також захищали власників, розташованих нижче за течією, від забруднення, спричиненого власниками, розташованими вище за течією.

На заході США виникла інша правова традиція щодо прав на воду, відома як правило «попереднього привласнення». У штатах з доктриною попереднього привласнення придбання води вимагає, щоб привласнювач продемонстрував намір привласнити воду, відвести воду і застосувати її для корисного використання. Про намір, як правило, свідчить заява на отримання дозволу. Пріоритет права на воду — перший водокористувач на джерелі води має право використовувати всю воду в системі, необхідну для реалізації свого права на воду. Молодший водокористувач не може використовувати воду для задоволення свого права на воду, якщо це завдасть шкоди старшому водокористувачу. Але в той же час, якщо старший хоче використовувати воду таким чином, що це негативно вплине на інтереси молодшого, молодший може зупинити старшого від зміни права на воду. Існують також правила, що забороняють відокремлення права на воду від земельної ділянки, на якій знаходиться вода, і правила про відмову від цих прав, якщо вони не використовуються.

З часом ряд штатів відійшли від доктрини попереднього привласнення до дозвільної системи водокористування. Дев'ять штатів США використовують «гібридну» доктрину, яка поєднує прибережні права та доктрину попереднього привласнення.

Закон також розглядає права на нерухомість, що прилягає до озер та інших водойм зі стоячою водою. Права, пов'язані з володінням землею на березі озера, моря чи океану, називаються прибережними правами.³ Ці закони вимагають, щоб власник землі, прилеглої до озера, дозволяв іншим використовувати її для пиття, купання, риболовлі та інших відповідних видів діяльності, оскільки власник землі не є власником води.⁴ Його права і привілеї є узуфруктуарними, а не власницькими.⁵ Вода стає власністю лише після того, як вона була взята зі струмка або озера, або якщо вона є частиною озера чи ставка, повністю оточеного землею одного власника.⁶

Інша сфера водного права стосується нерухомості, що прилягає до океану. Для таких землевласників закон регулює право власності на «припливно-відпливну зону», тобто територію між припливом і відпливом. У більшості штатів ця земля належить державі, і якщо власник сусідньої власності може перетинати її, то будь-який громадянин також має право на це. Однак у деяких штатах припливно-відпливна зона є власністю власника прилеглої нерухомості, і доступ до неї для громадськості дозволений лише з обмеженими винятками.

³ Бернхардт, Роджер Х. та Буркхарт, Енн М., *Нерухомість у двох словах* 423 (7th ред. 2016).

⁴ Ідентично.

⁵ Ідентично.

⁶ Ідентично.

Права на надра

Власник нерухомості володіє не лише поверхнею землі, але й землею під нею. Теоретично ці права поширюються на центр Землі, але на практиці це не так. Тим не менш, у майбутніх століттях можуть з'явитися федеральні або міжнародні закони, які суттєво змінять цю концепцію. У практичній реальності права на надра мають відношення лише до кількох ситуацій.

Перше – це право на проведення земляних робіт з метою будівництва підвалу для споруди або розміщення фундаменту для споруди над землею. Не існує жодних суттєвих обмежень прав власника на ці дії, доки споруда або розкопки не виходять за межі земельної ділянки, а також доки така діяльність не завдає шкоди іншим ділянкам.

Другим важливим правом на надра є видобуток корисних копалин та інших твердих матеріалів шляхом видобування корисних копалин. У більшості регіонів Сполучених Штатів на видобуток корисних копалин накладаються обмеження, оскільки він може бути екологічно шкідливим і шумним. Ці обмеження роблять видобуток корисних копалин незаконним у багатьох районах, і вимагають дозволу в тих районах, де він дозволений.

Третім важливим правом на надра є право на флюїди, зокрема нафту і газ. Їх називають «мінералами-втікачами», оскільки вони можуть переміщатися під землею в горизонтальному напрямку. Нафта, видобута на одній ділянці, ймовірно, надходить туди з інших ділянок, розташованих поруч. Таким чином, коли власник видобуває нафту, він вилучає не тільки те, що знаходиться під його власністю, але й нафту, що знаходиться під іншими об'єктами.

Через цю ситуацію були розроблені закони, які контролюють право на видобуток води і нафти. Ці закони є складними і різняться залежно від регіону та штату в США. Ці закони базуються на так званій теорії неволодіння: власник поверхні не володіє нафтою і газом, що знаходяться під землею. Натомість, у деяких штатах землевласник має лише право видобувати або «захоплювати» нафту і газ під своєю власністю і набуває права власності лише після фактичного захоплення. В інших штатах використовується правова концепція, яка називається «право власності на місці», згідно з якою власник поверхні землі вважається власником всієї нафти і природного газу, що знаходяться під поверхнею, але втрачає право власності, якщо хтось інший видобуває або «захоплює» нафту або газ першим.

Згідно з обома теоріями, власник має право на розумну можливість видобувати справедливу і рівноправну частку нафти або газу в басейні.

Форми власності на нерухоме майно

У попередньому розділі цієї статті розглядалися різні види прав на нерухомість, які визнаються законодавством США. У цьому розділі ми розглянемо різні форми власності. Зокрема, в цьому розділі буде описано, як різні особи можуть ділити право власності на нерухоме майно.

Fee Simple (Проста власність)

Найдавнішою і найпоширенішою формою власності на нерухомість є проста власність. Це означає, що власник або власники володіють правом власності на все, що пов'язано з землею, і лише підлягає державному регулюванню. Проста власність зазвичай включає в себе не лише виключне право займати, забудовувати та використовувати землю, але й право власності на корисні копалини під поверхнею землі, а також право на повітря над нею, щоб виключити будь-які інші зазіхання над межами власності.

Власники простої власності мають право віддавати майно в заставу як забезпечення боргу. (Тема фінансування нерухомості буде розглянута в наступній статті.) Вони також мають право передавати свою власність іншим особам, продаючи або даруючи її, або передаючи її у спадок після смерті. Якщо це не заборонено місцевим законодавством, вони також можуть розділити майно на менші частини, забудувати або продати їх окремо.

Оренда

Другою найпоширенішою формою володіння нерухомістю в США є оренда. За такої форми власності орендар укладає договір оренди з власником землі. Договір оренди зазвичай дає орендареві виключне право займати та користуватися власністю. (Зауважте, що це одна з форм власності на нерухомість, оскільки, хоча орендар не володіє правом власності на землю, він володіє правами за договором оренди). Типовий договір оренди укладається на певний період часу (найчастіше на один рік), у ньому зазначається орендна плата, яку зобов'язаний сплачувати орендар, і детально описуються права, які має орендар, та обмеження цих прав. Така інформація може включати обмеження на кількість орендарів, а також на певні види використання, наприклад, на утримання домашніх тварин або куріння. Договір оренди може дозволяти або не дозволяти орендарю здавати в суборенду частину або всю площу комусь іншому. У деталях також можуть бути прописані обов'язки власника нерухомості, наприклад, обов'язок відшкодувати збитки, завдані не орендарем.

У випадку з житловими квартирами договір оренди в США зазвичай є відносно простим документом. Договори оренди також використовуються для бізнесу, наприклад, для оренди офісних приміщень у будівлях або торгових площ у торгових центрах. Договори оренди в таких бізнес-ситуаціях можуть бути дуже складними, з багатьма обмеженнями щодо використання, а іноді й складними методами розрахунку орендної плати.

Кондомініум

Кондомініуми – це форма власності на нерухомість, створена за законом у США близько п'ятдесяти років тому. Вони використовуються здебільшого для житлових квартир, але іноді також і для комерційних об'єктів. Кондомініуми мають на меті надати мешканцям квартир деякі з переваг власності на нерухомість. Вони роблять це, надаючи мешканцям право власності на їхню квартиру (так звану «одиницю»),

в той час як мешканець також є членом об'єднання, яке володіє спільними елементами будівлі. Спільними елементами є все, що знаходиться за межами внутрішніх стін квартири: конструкція будинку, дах і системи (сантехніка, електрика тощо); спільні коридори, вестибюль, сходи і ліфти; а також зовнішня територія.

Власність мешканця у кондомініумі складається з внутрішнього простору квартири. В межах цього простору власник має право вносити зміни, які не завдають шкоди будівлі чи іншим приміщенням. Володіючи, а не орендуючи житло, мешканець отримує деякі з переваг простої власності на житло. По-перше, квартира є активом і може зростати в ціні разом з ринком нерухомості. (Звичайно, володіння таким активом також має свої ризики, оскільки іноді ринкова вартість кондомініуму падає). По-друге, федеральне податкове законодавство США передбачає, що витрати на сплату відсотків за іпотечним кредитом на житло вираховуються з доходу до сплати податків.

Окрім права власності на квартиру, власник кондомініуму має права та обов'язки щодо будинку та прибудинкової території. Права включають право доступу до всіх місць загального користування в будинку.

Власники квартир також мають зобов'язання перед об'єднанням, яке володіє будинком і місцями загального користування. Ці зобов'язання здебільшого фінансові: сплачувати певну частку на загальні витрати будинку. Ці витрати включають в себе утримання та ремонт будівлі, наймання персоналу та сплату податків на будівлю. Власники паїв також мають право голосу при прийнятті рішень об'єднанням, якому належить будинок і прибудинкова територія. Ці голоси включають обрання керівництва асоціації та рішення про витрати на колективні витрати, в тому числі на капітальні поліпшення.

Іноді офісна будівля може бути кондомініумом. У такому випадку існує така ж юридична структура, права та обов'язки. Однак це менш поширене явище, оскільки бізнес зазвичай не може передбачити свої потреби в офісному просторі так далеко наперед, як це може зробити сім'я. Крім того, бізнес зазвичай менш зацікавлений у збільшенні вартості своїх приміщень, ніж сім'я, оскільки бізнес зосереджений на отриманні фінансової винагороди в інший спосіб.

Кооператив

Кооператив схожий на ОСББ, з однією суттєвою відмінністю. Вона полягає в тому, що юридичний інтерес мешканця полягає в тому, що він є членом кооперативу, а не власником житла (квартири). Членство в кооперативі дає право займати житло, але юридичне право власності на житло належить кооперативу. На практиці це створює одну суттєву відмінність між ОСББ та кооперативом для мешканців: кооператив має контроль над тим, хто може приєднатися до нього, а це означає, що члени кооперативу не мають свободи продавати свої частки будь-кому, кому вони хочуть. Як наслідок, членам кооперативів складніше продати свою частку. Кооператив може дати згоду на продаж лише тому, хто, на його думку, є дуже фінансово забезпеченим і навряд чи буде сусідом, що заважає роботі. Коо-

ператив також зазвичай дозволяє продаж лише тому, хто займатиме житло без права суборенди та без обмежень щодо довгострокових гостей.

Ці фактори впливають на те, хто вирішить придбати житло в кооперативі, а не в ОСББ. Кооперативи, як правило, є більш дорогими, обмежуються лише великими містами, а їхні мешканці, як правило, живуть у них довший час. Вони набагато менш поширені, ніж ОСББ.

Кооперативи використовуються як юридичні структури в інших сферах, окрім житлових багатоквартирних будинків, але ці інші, як правило, є бізнес-кооперативами, особливо в сільському господарстві, а не власниками нерухомості.

Запланований розвиток підрозділу

Планована багатоквартирна забудова – це сукупність будинків, які можуть виглядати як односімейні помешкання, але мають юридичні та фінансові характеристики кондомініумів. Зазвичай вони будуються як єдиний комплекс з десяти або більше одиниць. Кожна з них може бути окремою квартирою в кожній будівлі, або ж мати дві чи три з'єднані квартири в одній будівлі. Як і у випадку з кондомініумом, мешканці володіють внутрішніми приміщеннями своїх будинків, а також є членами асоціації, яка володіє землею та зовнішнім виглядом будинків.

Така схема є привабливою для мешканців, які не хочуть жити в квартирі, а бажають жити в окремому будинку. Але в той же час вони не хочуть нести відповідальність за утримання та ремонт свого будинку або нести відповідальність за озеленення та утримання прибудинкової території. Таким чином, як і у випадку з ОСББ, вони сплачуватимуть щомісячний сервісний внесок асоціації, яка візьме на себе ці витрати.

Оренда землі з правом використання повітряного простору

Власник землі за американським законодавством володіє не лише поверхнею, але й правом на забудову повітряного простору, а також правами на корисні копалини, що знаходяться під землею. Іноді власник хоче зберегти право власності на землю, не бажає брати на себе відповідальність за її забудову, але все одно хоче використовувати землю і таким чином отримувати вигоду від її вартості. У таких випадках власник землі укладає з девелопером договір «оренди землі» і надає девелоперу повітряні права на будівництво на земельній ділянці.

Така схема найчастіше зустрічається в комерційних забудовах. У деяких з них державні органи (місто, округ або селище) володіють землею і бажають зберегти право власності з метою довгострокового контролю. Є також кілька районів США, де сім'я історично володіє великими ділянками землі, і з метою довгострокового планування сімейного добробуту хоче зберегти цю власність.

Договори оренди землі для будівель часто укладаються на 99 років – число, яке символізує період, що є невизначеним для нинішніх цілей на момент укладення. Багато з цих договорів оренди землі існують у США, але були укладені набагато менше, ніж 99 років тому, тому ми не знаємо, як сторони будуть поводитися з ними, коли наблизатиметься кінцевий термін, а будівля все ще матиме цінність.

Ліцензія на використання простору (місця, ділянки)

Іноді бізнес потребує короткострокового використання простору (місця, ділянки) і не хоче брати на себе жодних зобов'язань чи обов'язків. Наприклад, ринок може дозволити людям встановлювати кіоски для продажу продуктів харчування, сільськогосподарської продукції або ремісничих виробів. У таких ситуаціях замість договору оренди власник видає користувачеві «ліцензію» на використання місця протягом обмеженого часу і з обмеженою метою.

Ліцензія корисна в таких ситуаціях, оскільки власник хоче зберегти контроль і не бажає стикатися з труднощами судових розглядів щодо повернення майна або приміщення у разі спору або несплати. Це працює для користувача, оскільки він не зацікавлений у довгостроковому використанні простору і мало інвестував у використання простору, тому він готовий взяти його з невеликими правами.

На відміну від оренди, ця ліцензія не дає ексклюзивного права на зайняття житла. Її не можна використовувати як місце проживання. В американському законодавстві вона вважається нематеріальною власністю, а не правом на нерухомість.

Сервітутути

Сервітут – це право на нерухоме майно, яке дає власнику сервітуту право користуватися частиною земельної ділянки, але не займати її. Найпоширенішою формою сервітуту в США є «право проходу» – право проїзду через землю для доступу до іншої ділянки. Наприклад, ділянка, яка оточена іншою приватною власністю, може мати сервітут на прохід або проїзд автомобілем певною стежкою, щоб дістатися до дороги. Існують сервітутути, які дозволяють людям ходити через приватну власність, щоб дістатися до пляжу чи іншої визначної пам'ятки. Існують також сервітутути, що дозволяють посягати на власність, наприклад, сервітут на прокладення лінії електропередач над ділянкою або прокладення водопроводу під ділянкою.

Деякі сервітутути діють на підставі закону, коли закон встановлює, що певні об'єкти нерухомості автоматично є необхідними для забезпечення доступу до інших. Інші сервітутути купуються у власника за плату. Вони є постійними правами на «обтяжену» власність і тому залишаються на місці, коли ділянка продається; таким чином, кажуть, що вони «йдуть разом із землею».

Ковенант

Ковенант схожий на сервітут у тому, що він є інтересом, який обтяжує ділянку нерухомості і залишається в силі, коли ділянка продається. Але на відміну від сервітуту, який дозволяє невластнику ділянки зазіхати на неї або користуватися нею, ковенант – це обіцянка власника ділянки, яка обмежує те, як власник може користуватися своєю власністю.

Типові ковенанти обмежують розмір або конфігурацію будинку. Вони застосовуються, коли забудовник будує серію будинків разом, щоб переконатися, що забудова збереже свій запланований вигляд.

Державний контроль за землекористуванням

Усі види використання нерухомості в США підлягають певному контролю з боку держави. Найважливіші з цих видів контролю здійснюються на місцевому рівні, на рівні округу, міста чи селища. Найпоширенішим є зонування.

Зонування — це практика визначення дозволеного використання землі в різних зонах. У типовому місті, наприклад, різні ділянки поділяються на житлові, торговельні, офісні та промислові. Таким чином місто захищає мешканців своїх районів від негативних наслідків використання, яке може загрожувати їхньому здоров'ю чи безпеці. У межах житлових зон місто зазвичай виділяє ділянки з різним рівнем цільності забудови, наприклад, односімейні, багатоквартирні та багатоквартирні будинки. У всіх цих випадках метою зонування є надання людям впевненості в тому, що район, в який вони переїжджають, збереже свій характер.

Контроль за землекористуванням може також включати вимогу отримання дозволів на певні види використання землі. Місцеві органи влади роблять це, коли вважають, що певне використання землі є доцільним лише за умови дотримання певних умов. Таким чином, церква може бути дозволеним видом використання землі в житловій зоні, але лише за умови, що вона має достатню кількість місць для паркування, а місцеві дороги можуть впоратися з транспортним навантаженням, яке вона створює.

Операції з нерухомістю

У цьому розділі описано, як передаються права на нерухоме майно. Основним документом, на підставі якого продається частина нерухомості, є «акт». Тип документа, який використовується для передачі права власності, значною мірою залежить від виду права власності, про яке йдеться.

Коли продається майно з обмеженим правом користування, зазвичай використовується «гарантійний договір». Він називається так тому, що включає в себе гарантію того, що продавець дійсно володіє правами, які він нібито передає. У більш обмежених випадках продавець використовує «договір про відмову від права вимоги», який передає будь-який інтерес, яким може володіти продавець, але не дає жодних гарантій щодо того, що це за інтерес. Договір про відмову від права вимоги часто використовується для врегулювання спірної вимоги: особа, яка відмовляється від своїх прав (в обмін, можливо, на грошову винагороду), робить це, відмовляючись від будь-яких прав, які могли належати першому власникові.

Інша форма договору використовується у зв'язку з фінансуванням нерухомості. Дуже часто для купівлі землі позичають гроші в банку, щоб сплатити частину ціни покупки. У такому випадку банк отримує право власності на землю під заставу, щоб у разі невиконання зобов'язань за кредитом банк міг забрати цю землю. Інструментом, який використовується для цього, є іпотечний договір. Іпотечний договір надає банку право власності на майно за умови невиконання зобов'язань за кредитом, який оформлюється одночасно з ним.

Акт також є інструментом, який використовується для передачі сервітуту на чуже майно.

Спільна власність

Деякі об'єкти нерухомості перебувають у спільній власності двох або більше осіб. Це дуже поширене явище серед подружніх пар. Найпоширенішою формою спільної власності є «спільна з правом на виживання». Цей термін означає, що якщо один з членів подружжя помирає, інший негайно стає власником майна як фізична особа, без необхідності отримання судового рішення. Такий підхід є переважачим, оскільки він дозволяє тому з подружжя, хто залишився в живих, контролювати майно і продовжувати жити в ньому без перерв і турбот після смерті партнера.

Інша поширена форма спільної власності не передбачає автоматичного переходу права власності до спадкоємця після смерті одного з власників. Це «спільна оренда». Вона може використовуватися, наприклад, коли кілька братів і сестер отримують майно у спадок від своїх батьків. Вона також використовується, коли бізнес-партнери об'єднуються, щоб купити нерухомість як інвестицію. У цих випадках, якщо один із власників помирає, його частка є частиною його майна і продовжує діяти, поки воно не буде продане або передане в інший спосіб.

Передача об'єктів оренди

Для передачі прав за договором оренди використовується інший юридичний інструмент. Коли договір оренди дозволяє орендарю продати або передати свої права, орендар зазвичай використовує «переуступку» права оренди. Аналогічно, власник нерухомості, який продає нерухомість, коли частина її здається в оренду іншій особі, використовує переуступку права оренди новому власнику. У кожному випадку вона передає права, які особа, що здійснює переуступку, мала за договором оренди.

Земельні записи

У Сполучених Штатах документи, що визначають право власності на нерухоме майно, зберігаються в державному офісі, доступному для ознайомлення чи дослідження будь-якій особі. Вони називаються «земельними документами». Земельна документація включає в себе всі угоди, які були зареєстровані щодо кожної ділянки землі в цій юрисдикції, як правило, починаючи з того часу, коли ці записи існують. Земельна документація важлива, оскільки покупці землі та банки, які надають позики для фінансування купівлі землі, потребують впевненості в тому, що продавець дійсно володіє відповідною ділянкою. Земельна документація дає змогу довести право власності, відстежуючи документи, що стосуються теперішнього та всіх попередніх власників. Земельні записи індексуються за іменем власника та місцем розташування нерухомості. Це дає можливість знайти не лише поточного власника, але й будь-кого іншого, хто може претендувати на земельну ділянку.

У різних частинах США земельний облік ведеться на різних рівнях юрисдикції. У більшій частині країни вони ведуться на рівні округу, тобто в одному офісі зберігаються записи про всі землі в межах округу. В інших регіонах земельний облік ведеться на більш локальному рівні муніципалітетів.

Дуже важливо фіксувати будь-який інтерес до землі, тому що тільки таким чином можна захистити свої інтереси. Наведемо два приклади, які демонструють це. Власник землі може вирішити вчинити шахрайство, продавши власність одній особі, а потім знову продати її іншій особі, таким чином отримавши гроші двічі. Якщо перший покупець реєструє угоду у продавця, то другий покупець отримує повідомлення про те, що власність більше не належить особі, яка вчинила шахрайство. Але якщо перший покупець не зареєструє свій акт, то другий покупець може зареєструвати свій акт, і він, а не перший покупець, матиме право власності на майно. Другий приклад схожий, але стосується кредитора. Якщо банк позичає гроші покупцеві нерухомості, але не реєструє іпотечний договір від покупця, то ніхто інший не знає, що банк претендує на частку у власності для забезпечення кредиту. У такому випадку покупець землі може продати землю і втекти з ціною продажу, не сплативши кредит банку. Тоді банк міг би захотіти взяти землю в заставу, але новий власник отримав документ на право власності, не підпадаючи під дію незареєстрованої іпотеки банку.

Ці приклади демонструють, чому важливо, щоб усі земельні акти та інші документи, що стосуються земельних прав, були своєчасно зареєстровані. Після реєстрації вони вважаються «старшими» по відношенню до пізніше зареєстрованих прав.

Висновки

Право нерухомості Сполучених Штатів Америки є одночасно стабільним і різноманітним. З одного боку, воно дуже стабільне, оскільки його фундаментальні принципи розвивалися протягом століть і добре закріплені в усіх юрисдикціях США. Основні сфери, в яких право все ще розвивається, пов'язані з новими технологіями, новими методами фінансування та новими державними правилами для досягнення суспільних цілей, таких як боротьба з дискримінацією та субсидування житла за низькою вартістю.

З іншого боку, законодавство США про нерухомість дуже різноманітне, оскільки воно відрізняється в кожному з п'ятдесяти штатів США. Більшість з цих відмінностей є незначними і поверхневими. Основна сфера суттєвих відмінностей стосується прав на воду та корисні копалини, до яких у західних штатах США ставляться дуже по-різному.

Загалом, законодавство США про нерухомість є дуже успішним. Воно надає чіткі вказівки особам, які здійснюють операції з нерухомістю або інвестують у неї, і в цілому досягає своєї суспільної мети – справедливого застосування об'єктивних правил.

Bibliography⁷:

- Fee Simple
1. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhardt, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)

⁷ Посилання для тих, хто шукає більш детальну інформацію про право в будь-якій частині цієї галузі (від Тімоті Фішера)

2. Dale A. Whitman et al., *The Law of Property* (4th ed. 2019) (in English)

Leasehold

3. David S. Hill & Carol Necole Brown, *Landlord Tenant Law in a Nutshell* (2018) (in English)
4. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhart, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)
5. Dale A. Whitman et al., *The Law of Property* (4th ed. 2019) (in English)
6. Stuart M. Saft, *Commercial Real Estate Leasing* (2022) (in English)

Condominium

7. Gary A. Poliakoff, *Law of Condominium Operations* (2022) (in English)
8. Cooperative
9. Patrick J. Rohan & Melvin A. Reskin, *Cooperative Housing Law and Practice* (2022) (in English)
10. Planned Unit Development
11. Patrick J. Rohan, *Home Owner Associations and Planned Unit Developments--Law and Practice* (2022) (in English)
12. Ground Lease with Air Rights
13. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhart, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)
14. Stuart M. Saft, *Commercial Real Estate Leasing* (2022) (in English)

License for Use of Space

15. Jon W. Bruce & James W. Ely, *Law of Easements & Licenses* (2022) (in English)

Easements

16. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhart, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)
17. Dale A. Whitman et al., *The Law of Property* (4th ed. 2019) (in English)
18. Jon W. Bruce & James W. Ely, *Law of Easements & Licenses* (2022) (in English)

Covenants:

19. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhart, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)
20. Dale A. Whitman et al., *The Law of Property* (4th ed. 2019) (in English)
21. Government Land Use Control:
22. Roger H. Bernhardt & Ann M. Burkhart, *Real Property in a Nutshell* (2016) (in English)
23. Dale A. Whitman et al., *The Law of Property* (4th ed. 2019) (in English)
24. D. Barlow Burke, *Understanding the Law of Zoning and Land Use Controls* (2013). (in English)

Timothy Fisher

JD, Columbia Law School BA, Yale University

Dean and Professor Emeritus University of Connecticut School of Law

United States of America

Fisher Timothy. U. S. Real Estate Law – General Overview

Abstracts.

The author of the article provides an overview of the real estate legislation of the United States of America and notes the historical aspects of its formation.

The elements of real estate at the level of conceptual foundations are studied. A comparative analysis of real estate with other forms of ownership is made. The essence of the concept of «complex of rights» of the owner of real estate is presented: the right to withdrawal; the right to transfer; the right to possession and use; and the right to destruction. The author examines the peculiarities of the land owner's exercise of the following rights: to use the land surface, the right to air above the land surface; the right to water and the right to subsoil within the land plot.

A comparative analysis of the forms of ownership of real estate in the United States of America, such as: Simple ownership, Lease, Condominium, Cooperative, Planned multifamily development and types of real estate use, Land lease with the right to use airspace, License to use space (place, plot), covenant.

The article reveals the essence of state control over land use, especially zoning – the practice of determining the permitted use of land in different zones. The author examines the options for real estate transactions and the forms of relevant agreements, namely, the most common form of joint ownership – «joint with the right to survival» and others. The mechanism of assignment to third parties of their rights under a lease agreement by both the lessee and the lessor is disclosed.

The author of the article pays attention to the issue of keeping all documents confirming the ownership of real estate (land documents) in a state office, which is open for review by any interested person. The author demonstrates the importance of state registration of all real estate transactions, namely, the emergence of the right to protect registered real estate.

Keywords: real estate, ownership, forms of ownership of real estate, real estate transactions, state registration