

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА ЗА РУБЕЖОМ

TENANCY AT SUFFERANCE В СИСТЕМЕ ПРАВООТНОШЕНИЙ ВЛАДЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ: ОПЫТ США

Д.П. Гречко

Кафедра гражданского и трудового права
Российский университет дружбы народов
ул. Миклухо-Макля, 6, Москва, Россия, 117198

В статье дается общая характеристика особого вида владельческих отношений — tenancy at sufferance в правовом пространстве США. Предметом научного исследования является юридическая оценка действующего законодательства США в сфере владения недвижимостью «арендного типа», а также анализ сложившейся судебной практики по спорам, вытекающим из владения недвижимостью после прекращения правооснования.

Ключевые слова: владение, владение из отпавшего правооснования, право как «право выбора», титульный и фактический владельцы, срок и иные условия владения типа at sufferance.

Исторически в Англии право собственности, как основная разновидность вещных прав, рассматривалось иначе. В странах континентального права принято определять право собственности через перечисление правомочий («триада права собственности»), обладание которыми в полном объеме позволяет признать его абсолютным, неделимым, сосредоточенным в руках одного лица и дифференцированным от иных вещных прав, где одно из правомочий отсутствует либо существенно ограничено (ограниченные вещные права). В странах общего права подход к определению собственности принципиально иной. Этот подход предполагает признание так называемой «расщепленной» собственности (divided ownership). Перечень правомочий, которыми может обладать собственник в рамках подобного подхода, может быть намного шире континентальной триады. Он может включать в себя все права имущественного содержания, включая даже те, которое континентальное право относит не к кругу вещных, а к кругу обязательственных.

Американское право в целом сохраняет подобный подход. Здесь права имущественного содержания в отношении недвижимости объединены понятием «estate» (вещное право или вещно-правовой титул), которое в зависимости от

количества субъективных прав владельца соответствующего титула подразделяется на две группы: *freehold estates* — фригольдные, или «неограниченные», права, наиболее приближенные по своим характеристикам к праву собственности в континентальном праве, и *non-freehold estates* — нефригольдные, или «ограниченные», права, являющиеся по своей природе владельческими. И в том и другом случае обладатель соответствующего титула имеет исключительное право на осуществление фактического господства над имуществом (недвижимостью), право на получение плодов и иных имущественных благ от его использования и т.д.

Отличие между указанными группами прав состоит в том, что нефригольдные права возникают из соглашения между собственником (первоначальным владельцем) и обладателем вещно-правового титула, ограниченного временными рамками и иными условиями, указанными в соглашении. Во вторую группу входят владельческие отношения, по своим признакам схожие с арендными. Несмотря на то что традиционно между ними в системе общего права ставится знак равенства, нефригольдные права (владельческие отношения) возникают не только при имущественном найме, а, как будет показано ниже, выходят далеко за его рамки. Данное обстоятельство и обуславливает тот факт, что арендные отношения относятся к категории вещных прав. Стоит отметить, что по этой же причине понимание *non-freehold estates (leaseholds)* как арендных отношений с точки зрения классического континентального подхода представляется, скажем так, вынужденным, хотя в подавляющем большинстве случаев они весьма их напоминают.

Самой специфичной разновидностью владельческих отношений «арендного типа» в американском праве выступают те из них, которые могут возникнуть после прекращения правооснования владения недвижимостью (действия договора аренды). Выработанный правом Англии и заимствованный правом США особый правовой институт был призван упростить разрешение споров, вытекающих из проблем, способных возникнуть после прекращения действия договора аренды. Речь идет о наиболее специфичных владельческих отношениях, напоминающих аренду с точки зрения континентального права. Их назначение заключается в продолжении владения (аренды) недвижимым имуществом без согласия (с молчаливого согласия или при попустительстве) титульного владельца (собственника, арендодателя — «*landlord*», «*lessor*») после истечения срока аренды либо после наступления факта прекращения правового титула в отношении недвижимости — *tenancy at sufferance* или *holdover tenancy*. В существе своем данные понятия идентичны, однако судебная практика штата Иллинойс, например, определяет *tenancy at sufferance* как продолжение владения (аренды) без согласия собственника (арендодателя) [2], а *holdover tenancy* — с согласия [24].

Tenancy at sufferance представляет собой такое владельческое право лица в отношении недвижимого имущества, которое возникает, когда владелец соответствующей недвижимости продолжает осуществлять владение ею после прекращения правового основания такого владения [5. P. 65]. Иными словами, владение имуществом без согласия собственника (арендодателя) считается имеющим место тогда, «когда лицо, правомерно приобретшее владение, продолжает осуществлять его неправомерно после прекращения приобретенного права» [12. P. 46].

Сущность данного вида владельческих (арендных) отношений раскрывают два элемента:

1) первоначальная законность (правомерность) основания владения (когда, к примеру, арендатор посредством заключения договора аренды с арендодателем приобрел вещные права, владение или пользование в отношении недвижимого имущества);

2) неправомерность продолжения владения имуществом после прекращения соответствующих прав на него (действия, бездействие лица свидетельствуют о том, что последний фактически продолжает владеть имуществом, не имея на то законных оснований).

На первый взгляд, такая ситуация должна квалифицироваться не иначе как нарушение прав (trespass) титульного владельца в отношении принадлежащего ему имущества со всеми негативными последствиями в виде возмещения убытков правонарушителем. Однако именно tenancy at sufferance, как правовая конструкция, призвана отграничить схожую по своему составу правовую ситуацию от деликта. Соотношение категорий первоначальной правомерности владения, с одной стороны, и гражданского правонарушения — с другой, обуславливает первую особенность данного вида владельческих (арендных) отношений. Владение (аренда) имуществом с молчаливого согласия титульного владельца (собственника, арендодателя — «landlord», «lessor»), отличается от деликта тем, что «первоначальное вступление лица во владение было правомерным» [5. Р. 66].

Вторая особенность заключается в том, что tenancy at sufferance носит временный характер. Владение с молчаливого согласия титульного владельца (арендодателя) по истечении срока договора аренды или иного соглашения, на основании которого фактический владелец правомерно приобрел вещно-правовой титул, продолжается до тех пор, пока титульный владелец (собственник, арендодатель) неотреагирует на действия фактического владельца посредством использования так называемого «права выбора». Он может признать владельца из отпавшего правооснования нарушителем владения (trespasser) с подачей соответствующего иска в суд либо вправе рассматривать его как лицо, своим поведением выражающее намерение на продолжение владельческих (арендных) отношений в виде сохранения текущих договорных условий на новый (последующий) срок или на совершенно иных условиях, если первоначальное правооснование вытекало из договора аренды.

В случае если правомерное владение недвижимостью вытекало из иных правоотношений, то фактический владелец может быть признан собственником в качестве лица, желающего выступать нанимателем (арендатором) недвижимости (tenant). По общему правилу, титульный владелец (собственник, арендодатель) должен выбрать тактику поведения в отношении фактического владельца в течение разумного срока. При этом, как указывают специалисты, «разумность» недостаточно четко определена, равно как и нет согласия о том, является ли бездействие титульного владельца (собственника, арендодателя) в течение разумного срока основанием для признания фактического владельца (арендато-

ра) нарушителем владения, владельцем недвижимостью (арендатором) на периодичной основе (periodic tenancy) или владельцем (арендатором) на неопределенный срок (tenancy at will)» [20. P. 272].

Третьей особенностью tenancy at sufferance является универсальность этого института. Владение имуществом с молчаливого согласия собственника или иного титульного владельца может возникнуть в связи с прекращением любого традиционного для общего права вида владения (аренды) недвижимостью. «Владелец (арендатор) на определенный срок (tenant for years или tenant for a definite term), владелец (арендатор) на периодичной основе (periodic tenant) или владелец (арендатор) на неопределенный срок (tenant at will), который продолжает владеть имуществом без согласия на то со стороны собственника после того, как наступило основание для прекращения имущественных прав у такого лица, является владельцем (арендатором) при tenancy at sufferance, чье право в отношении объекта владения (аренды) может быть тем не менее впоследствии прекращено» [4. P. 235].

Любой двусторонний и многосторонний гражданско-правовой договор предполагает совпадение воли сторон. Участники договорных отношений, преследуя свои определенные цели, заключают множество соглашений, направленных на приобретение и отчуждение различных материальных и нематериальных благ и выгод. В таких соглашениях присутствует элемент взаимосогласованности касательно природы, предмета сделки и порядка ее исполнения. Несмотря на то что воля может быть направлена на разные по сути своей результаты (к примеру, у одной стороны это получение какого-либо права на имущество, у другой — получение денежного вознаграждения за предоставление данного права), в конечном итоге все стороны, преследуя свои собственные цели, выходят на то, на что рассчитывали изначально. Применительно к рассматриваемому виду владения (аренды) вышеуказанный элемент отсутствует. В этом состоит его четвертая особенность. Истечение срока владения (аренды) либо наступление иного основания для прекращения прав владельца (арендатора) в отношении недвижимости предполагает окончание отношений по ее использованию.

Однако в нашем случае владелец (арендатор) после прекращения своих прав — односторонне, без согласования с собственником (арендодателем) — остается в правомерно занимаемом ранее помещении. Таким образом, tenancy at sufferance представляют собой «несогласованные между сторонами отношения» [22. P. 587]. По этой причине, а также в связи с тем, что продолжение владения имуществом после прекращения прав на него является по сути своей неправомерным, в американском правоведении все чаще такие отношения именуют не как аренду (владение) в ее традиционном понимании (согласие одной стороны передать владельческий титул, а другой — предоставлять денежное вознаграждение за право владения имуществом), а как завладение имуществом с молчаливого согласия собственника (арендодателя) или завладение (аренда) с попустительством титульного владельца (occupancy at sufferance) [9. P. 5–32; 18, P. 57; 22. P. 587].

Несмотря на то что общее право всегда включало владение типа sufferance в перечень вещных прав, данное хрупкое право вообще не является вещным, а

представляет собой фактическое голое владение при отсутствии правооснования [5. Р. 66]. Элементы одностороннего характера таких правоотношений присутствуют и на стороне собственника (арендодателя). Его право на выбор дальнейшего вида отношений является независимым. Он может пойти на уступки фактическому владельцу (арендатору) и заключить с ним договор имущественного найма (аренды) на новый срок владения либо сугубо по своему усмотрению инициировать мероприятия по освобождению недвижимости от фактического владельца (арендатора). Одним словом, воля собственника (арендодателя) будет определяться исключительно коммерческими или иными интересами, а не желаниями и намерениями владельца (арендатора).

Сходство юридического состава правоотношений, вытекающих из владения (аренды) с молчаливого согласия собственника (арендодателя) и из нарушения законного владения (trespass), обуславливает еще одну немаловажную особенность — целевое использование данного вида владения (аренды) в американской системе права для упорядочивания отношений, возникающих из гражданско-правовых споров, где предметом раздора сторон является оспаривание владельческих («собственнических») прав на недвижимое имущество. Имеются в виду ситуации, при которых в отношении недвижимости оспаривается особый вид владения, так называемое противопоставленное владение или владение, основанное на утверждении правового титула вопреки притязанию другого лица (adverse possession), близкое по своей природе к конструкции приобретательской давности в системе континентального права.

Ключевым элементом данного вида владения является установленный законом срок, по истечении которого владелец недвижимости может в судебном порядке признать за собой соответствующий вещно-правовой титул вопреки притязанию другого лица. Иными словами, противопоставленное владение, по сути, является голым владением без правового титула на протяжении определенного времени, необходимого для признания права владения. «Противопоставленный владелец должен осуществлять господство над вещью в такой мере, как если бы он получил действительный правовой титул, позволяющий ему исключить из владения всех иных лиц, и иметь намерение владеть имуществом как своим собственным» [1. Р. 17].

В ряде случаев нарушение законного владения носит умышленный характер, что может свидетельствовать о намерении правонарушителя завладеть имуществом. Вообще-то суды могли бы рассматривать такое лицо в качестве правонарушителя, но это вызвало бы ряд неудобств, как, например, признание за последним характеристик возможного противопоставленного владельца [20. Р. 271].

Владение (аренда), основанное на соглашении сторон, предполагает передачу недвижимости с согласия собственника (арендодателя), но не исключает полностью его. Он остается обладателем определенных имущественных прав в отношении недвижимости (right for reversion — право на обратный переход вещно-правового титула к первоначальному собственнику). Кроме того, заключение договора аренды или иного соглашения, посредством которого лицо при-

обретает владельческие права, предполагает согласие на передачу одной стороной имущественных прав за встречное удовлетворение и согласие принятия другой соответствующих прав с обязательным условием возмездности, что свидетельствует о том, что владелец приобретает вещно-правовой титул правомерно, не вопреки притязанию другого лица. Необходимо также подчеркнуть, что, заключая договор, особенно в сфере коммерческой недвижимости, владелец (арендатор) намеревается «получить доступ» в большей степени к недвижимости в целях пользования ею, а юридическое правомочие владения необходимо ему преимущественно для правовой защиты от притязаний всех иных лиц, в том числе и собственника (арендодателя).

Это правомочие предполагает наличие у владельца (арендатора) юридических гарантий отсутствия ограничений в осуществлении физического господства над недвижимостью и ее использовании, а также, если помещение приобретается во владение (аренду) в коммерческих целях, помогает избежать рисков, связанных с возможным воспрепятствованием со стороны третьих лиц нормальному ведению предпринимательской деятельности. По этим причинам, а также вследствие неоднозначности правового положения владельца на данный вид владения (аренды) не распространяются положения доктрины *adverse possession*. Вследствие этого *tenant at sufferance* считается правовой конструкцией, препятствующей «незаконному» владельцу использовать и засчитывать период неопределенности своего правового статуса (*sufferancy period*) в счет срока, необходимого для признания владения противопоставляемым (*adverse possession*) [17. P. 16–81].

Наконец, последней особенностью данного вида владения (аренды) выступает широкий диапазон ее применения. Он подчас может выходить за рамки обязательственных (арендных) отношений (1). Продавец недвижимости после прекращения вещных прав на нее, продолжающий неправомерно владеть недвижимым имуществом, равно как и покупатель, которому по условиям купли-продажи было предоставлено право владения предметом договора до момента окончания исполнения его условий (полной оплаты согласованной суммы) и который впоследствии продолжает неправомерно владеть имуществом, не исполняя должным образом денежные обязательства, — они оба превращаются в участников владельческих (арендных) отношений, не опирающихся на правовые основания (*tenant at sufferance*) [6; 10].

Немаловажным вопросом является определение реакции собственника (арендодателя) на факт неправомерного поведения владельца (арендатора) — удерживание имущества (недвижимости) владельцем из отпавшего правооснования. Как указывалось выше, собственник (арендодатель) вправе рассматривать оставшегося на занимаемой площади владельца (арендатора) либо как правонарушителя, либо как потенциального владельца (арендатора), желающего и дальше продолжать исполнять свои права и обязанности, тем самым придавая ему качества законного владельца.

Четкое выражение своего намерения в устной или в письменной форме не вызывает сомнений относительно выбранной собственником (арендодателем)

стратегии. Однако возможны ситуации, когда намерение собственника (арендодателя) определяется через анализ совершаемых им действий. Рассмотрим каждый вариант поведения более подробно.

Отказ от дальнейших взаимоотношений с прежним владельцем (арендатором) и намерение освободить помещение могут быть выражены путем подачи иска о восстановлении владения имуществом. Следует обратить внимание на то, что американской судебной практикой и законодательством в зависимости от того, относится ли объект владения (аренды) к категории жилой или нежилой недвижимости, разработаны различные процессуальные способы возвращения владения по суду (*action of ejectment* — иск о выселении, *forcible entry and detainer action* — иск о восстановлении законного владения недвижимостью, подвергшейся насильственному вторжению и незаконному удержанию, и др.). Так, к примеру, законодательством штата Флорида предусмотрено, что в случае, если лицо вступает или вступило во владение недвижимостью без применения силы и насилия на законном основании (правомерно), но продолжает удерживать ее без согласия законного владельца (собственника) после наступления основания для прекращения своих вещных прав, последний вправе использовать средства правовой защиты в виде упрощенного судебного производства по восстановлению нарушенных имущественных прав (*summary proceedings*) в течение трех лет с даты удержания имущества вопреки его воле [6. S. 82.04]. Однако следует подчеркнуть, что в ряде штатов предварительным условием для подачи искового требования является направление владельцу (арендатору) соответствующего письменного уведомления о необходимости освободить занимаемую недвижимость. Срок в таких уведомлениях может быть различным, но обычно он не превышает одного месяца с даты получения уведомления об освобождении владельцем занимаемой недвижимости [7. S. 42–3204; 13. S. 383.195].

В определенных случаях действия собственника (арендодателя), которые не позволяют сделать однозначный вывод о его намерении прекратить владельческие (арендные) отношения с прежним владельцем (арендатором), могут признаваться выражением намерения продолжать их (2).

Воля собственника (арендодателя) на продолжение владельческих (арендных) отношений после их прекращения также может выражаться по-разному. Наиболее распространенной формой является молчаливое принятие к зачету денежных средств в качестве оплаты за период владения имуществом после того, как договор считается прекращенным или расторгнутым. «Как только арендатор (владелец) предлагает оплату, а арендодатель (собственник или иной титульный владелец) принимает денежные средства, предполагается, что их отношения перекалифицируются (трансформируются или оформляются) в соглашение о владении имуществом на периодической основе (договор периодической аренды)» [22. P. 588].

Тем не менее, следует учитывать, что в случае, если собственник (арендодатель) начал процедуру освобождения своих площадей от прежнего владельца (арендатора), принятие им денежных средств за период с даты прекращения до-

говорных отношений и до завершения процессуальных действий (фактического освобождения площади) не может быть основанием для утверждения, что он дал согласие на продолжение владельческих (арендных) отношений [23]. Требование собственника (арендодателя) об оплате за постдоговорной период владения и пользования недвижимостью (о погашении долга по арендной плате), выраженное в устной форме либо облеченное в исковое требование, подтверждает факт того, что собственник (арендодатель) сделал выбор в пользу продолжения владельческих (арендных) отношений (оформления фактически неправомерных действий прежнего владельца в договорные отношения по владению и пользованию недвижимостью) [14].

Перечень прав арендодателя при *tenancy at sufferance* не ограничивается сугубо «правом выбора». В зависимости от особенностей законодательства и судебной практики штата он может надлежаще (письменно) уведомить о том, что дальнейшее владение и пользование имуществом после истечения срока владения (аренды) возможно только на указанных им условиях (право на утверждение размера арендной платы и иных условий коммерческого характера, если первоначальное правовое основание возникло из договора аренды); и если владелец (арендатор) после получения уведомления остается на занимаемой недвижимости, то считается, что он согласился на данные условия [21. P. 255]. Если первоначальные правоотношения вытекали из договора имущественного найма, то арендодатель также может требовать плату за владение и пользование недвижимостью в двойном размере (в отношении аренды жилой недвижимости) [11. S. 9–202; 15. S. 2A/42-5].

Отдельно от вышеуказанных прав стоит проблема законности использования иных средств освобождения площади от владельца (арендатора), выходящих за рамки сугубо правовых и объединенных в так называемую категорию «самопомощи» или права на самопомощь (*self-help*).

К таким средствам принято относить следующие действия: проникновение в помещение с целью вывоза имущества владельца (арендатора), замена замка и ключей, блокирование входа в помещение посредством вызова частного охранного предприятия и др., отключение, в некоторых случаях, помещения от эксплуатационных и коммунальных услуг (электричества, водоснабжения и т.д.). Данные действия должны быть направлены сугубо на восстановление права владения, а не на создание помех, ограничений или препятствий владельцу (арендатору) в использовании недвижимости. Их следует рассматривать как ответ собственника (арендодателя) на правонарушение владельца (арендатора), выражающееся в отказе либо задержке в освобождении помещения.

Иными словами, использование таких методов возможно только тогда, когда им предшествует существенное нарушение условий первоначального договора, к которым относится и продолжение владения объектом владения (аренды) после прекращения договорных отношений без согласия на то собственника (арендодателя).

Законодательство и судебная практика штатов по-разному регламентирует возможность использования таких средств, в том числе и в зависимости от ха-

рактера и назначения недвижимости. Существует две позиции по вопросу возможности применения таких внесудебных средств.

Первая позиция строится на том, что «собственник (арендодатель) не обладает правом на проникновение в занимаемое владельцем (арендатором) помещение. Любое проникновение рассматривается как нарушение законных прав владельца (арендатора); собственник (арендодатель) для восстановления владения может обратиться только к судебному процессу» [20. Р. 403].

Вторая и наиболее распространенная позиция ориентирована на то, что владелец (арендатор) at sufferance все же является правонарушителем. Поэтому собственник (арендодатель), как законный владелец недвижимости, имеет соответствующее право на самопомощь. «Но даже в тех штатах, где использование такого права допускается, уточняется, что проникновение в помещение должно происходить мирными способами, в противном случае любое применение силы или угроза силой будет рассматриваться как проникновение в помещение с незаконным применением силы (unlawful forcible entry)» со всеми негативными последствиями для арендодателя (3) [20. Р. 403].

ПРИМЕЧАНИЯ

- (1) Должник по ипотеке (mortgagor), неправомерно продолжавший владение после ее принудительной продажи, признается владельцем из отпавшего правооснования (арендатором этой недвижимости) при наличии молчаливого согласия кредитора-арендодателя [19].
- (2) Сдача объекта аренды новому арендатору после прекращения договорных отношений с прежним арендатором является достаточным основанием для утверждения, что арендодатель рассматривает прежнего владельца помещения (арендатора), продолжающего оставаться на занимаемой площади вопреки его воле, в качестве правонарушителя [3].
- (3) Допускается проникновение в помещение (уточним: нежилое) с целью восстановления владельческих прав на него, если при этом не используются насилие или иные насильственные методы [16].

ЛИТЕРАТУРА

- [1] A Dictionary of Law. Fifth Edition / Edited by Elizabeth A. Martin. — Oxford University Press, 2003.
- [2] *Bransky v. Schmidt Motor Sales, Inc.*, 222 Ill App.3d 1056, 584 N.E.2d 892, 165 Ill.Dec 458 (Ill.App. 2 Dist. 1991).
- [3] *Brown v. Music, Inc.*, 359 P.2d 295 (Alaska, 1961).
- [4] *Casner J.A.* A Treatise on the Law of Property in the United States in Seven Volumes. — Vol. 1. — Boston: Little, Brown and Company, 1952.
- [5] *Creteau P.G.* Principles of Real Estate Law. — Portland: Castle Publishing Company, 1977.
- [6] *Delph v. Bank of Harlan*, 292 Ky. 387, 166 S.W.2d 852 (1942).
- [7] District of Columbia Official Code. Текст закона расположен на официальном сайте законодательных органов Округа Колумбии по адресу: URL: <http://www.dccouncil.washington.dc.us/dcofficialcode>
- [8] Florida Statutes. Текст закона расположен на официальном сайте законодательных органов штата Флорида по адресу: URL: <http://www.leg.state.fl.us/statutes>

- [9] *Gaudio A.R.* The American Law of Real Property. Cumulative Supplement. Vol. 1. — Mathew Bender and Co., Inc. 1994.
- [10] *Hill v. Dobrowolski*, 125 N.H. 572, 484 A.2d 1123 (1984).
- [11] Illinois Compiled Statutes. Текст закона расположен на официальном сайте законодательных органов штата Иллинойс по адресу: URL: <http://www.ilga.gov/legislation/ilcs/ilcs.asp>
- [12] *Taylor J.N.* Treatise on The American Law or Landlord and Tenant. Fifth Edition. — Boston: Little, Brown, and Company, 1869.
- [13] Kentucky Revised Statutes. Текст закона расположен на официальном сайте законодательных органов штата Кентукки по адресу: URL: <http://www.lrc.ky.gov/krs/titles.htm>
- [14] *Metro. Life Ins. Co. v. Rowinski*, 798 N.Y.S.2d 320 (N.Y. Civ. Ct. 2004).
- [15] New Jersey Permanent Statutes. Текст закона расположен на официальном сайте законодательных органов штата Нью-Джерси по адресу: URL: http://lis.njleg.state.nj.us/cgi-bin/om_isapi.dll?clientID=38838839&depth=2&expandheadings=off&headingswithhits=on&infobase=statutes.nfo&softpage=TOC_Frame_Pg42
- [16] *Nicholson Air Services, Inc. v. Board. of County Comm'rs of Allegany County*, 706 A.2d 124 (Md. Ct. App. 1998).
- [17] Powell on Real Property. Vol. 2 / Richard R. Powell. Michael Allan Wolf Edition. — Mathew Bender & Company, Inc., 2009.
- [18] Principles of the Law of Property by John E. Cribbet, Corwin W. Johnson. Third edition. — Westbury, New York, The Foundation Press, Inc., 1989.
- [19] *Small Business Inv. Co. v. Cavallo*. 188 Conn. 286, 449 A.2d 988 (1982)
- [20] The Law of Real Property / Second Edition by Roger A. Cunningham, William B. Stoebeck, Dale A. Whitman. — Saint Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1993.
- [21] The Law of Property. An Introductory Survey / Fourth Edition by Ralph E. Boyer, Herbert Hovenkamp and Sheldon F. Kurtz. West Publishing Co., 1991.
- [22] Thompson on Real Property / Second Thomas Edition. Editor-in-chief David A. Thomas. Vol. 4. — Matthew Bender and Company, Inc. 2004.
- [23] *Troccoli v. L&B Products of Illinois, Inc.*, 189 Ill. App.3d 319, 545 N.E.2d 219, 136 Ill.Dec.695 (Ill.App. 1st Dist. 1989).
- [24] *Wanous v. Balaco*, 412 Ill. 545, 107 N.E.2d 791 (1952).

TENANCY AT SUFFERANCE IN THE SYSTEM OF POSSESSION RELATIONSHIPS: THE UNITED STATES' EXPERIENCE

D.P. Grechko

The Department of Civil and Labor Law
Peoples' Friendship University of Russia
6, Miklukho-Maklaya st., Moscow, Russia, 117198

The article presents general characteristics of possession relationships — tenancy at sufferance in the American law. A special attention is paid to analysis of existing legislation which regulates possession of real property. This type of possession is close to the lease relationships in continental law countries. The present analysis is based on courts' practice relevant to disputes raised from the continuing of possession after termination of contract or other legal causes.

Key words: tenancy at sufferance, possession, unlawful possession, «right to elect», legal and actual possessors (landlord and tenant), terms of possession at sufferance.