

*На правах рукописи*

**Гирина Екатерина Александровна**

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В США**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации на соискание учёной степени  
кандидата юридических наук

**Москва - 2021**

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса и международного частного права Юридического института Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Российский университет дружбы народов»

**Научный руководитель:** **Безбах Виталий Васильевич**  
Доктор юридических наук, профессор,  
профессор кафедры гражданского права и  
процесса и международного частного права  
Юридического института ФГАОУ ВО  
«Российский университет дружбы народов»

**Официальные оппоненты:** **Богданов Дмитрий Евгеньевич**  
доктор юридических наук, доцент,  
профессор кафедры гражданского права  
Московского государственного  
юридического университета имени О.Е.  
Кутафина (МГЮА)

**Камышанский Владимир Павлович**  
доктор юридических наук, профессор,  
заведующий кафедрой гражданского права  
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный  
аграрный университет имени И.Т.  
Трубилина».

**Ведущая организация:** **Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего  
профессионального образования «Санкт-  
Петербургский государственный  
университет»**

Защита диссертации состоится 23 апреля 2021 года в 13 ч. 00 мин. на заседании диссертационного совета ПДС 0900.03 при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов» по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6, ауд. 347.

С диссертацией можно ознакомиться в Учебно-научном информационном библиотечном центре (научной библиотеке) при ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов» по адресу: 117198, г. Москва, ул. Миклухо-Маклая, д. 6.

Объявление о защите размещено на сайтах ВАК и РУДН:  
<https://vak.minobrnauki.gov.ru>, <http://dissovet.rudn.ru>.

Автореферат разослан « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г.

**Учёный секретарь**

Диссертационного совета ПДС 0900.003

Кандидат юридических наук, доцент

Е.П. Русакова

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДИССЕРТАЦИИ

**Актуальность темы исследования.** Признание права собственности неотъемлемым правом гражданина, закрепление нормы о недопустимости принудительной экспроприации составляет характерную черту законодательства всех развитых стран. Не менее характерной чертой законодательства о собственности в этих странах выступают также исключения, допускающие принудительное отчуждение недвижимости частных лиц с установлением оснований, условий и порядка такого отчуждения. Для США, на протяжении почти столетия лидирующих в мире по объему производства многих важнейших видов промышленной и сельскохозяйственной продукции, собственность частных лиц не может не выступать одним из наиболее значимых и наиболее защищаемых социальных, экономических и правовых явлений. Гарантии права частной собственности закреплены в пятой и четырнадцатой поправках к Конституции США, которые устанавливают прямой запрет на произвольное вторжение в частную собственность<sup>1</sup>. Однако и в США допускается, в порядке исключения, принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество, причем осуществление такого принуждения подвергается весьма детальной регламентации.

В ряду причин использования принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США первое место занимает необходимость решения инфраструктурных и макроэкономических задач, возникающих в ходе осуществляемой экономической политики. Имеют несомненное значение и социальные факторы такой политики, а также проблемы оптимизации, преодолеваемые на отраслевом и межотраслевом уровне поддержания хозяйственных связей и ведения предпринимательской

---

<sup>1</sup> Пятая поправка Билля о правах, или «Оговорка об изъятии» (The Takings Clause), устанавливает прямой запрет изъятия (захвата) частной собственности государством без предоставления соразмерного возмещения.

деятельности. Концепция, аргументирующая допустимость и целесообразность применения принудительного отчуждения права частной собственности (*eminent domain*), строится в США с учетом конституционных предписаний, направленных на утверждение неприкосновенности частной собственности, и базируется на положениях Пятой поправки к конституции.

Масштабы американской экономики, накопленный в этой стране нормотворческий и правоприменительный опыт, касающийся случаев принудительного отчуждения права собственности на недвижимость, а также обширный массив относящихся к нему доктринальных положений обуславливают значение этих вопросов для российской правовой науки. Защита права частной собственности имеет важнейшее значение в демократическом обществе, а исключительный характер прерогатив, позволяющих прибегать в определенных случаях к осуществлению принудительного отчуждения недвижимости, равно как и выработка подходов к предупреждению злоупотребления такими прерогативами со стороны органов государства делают обращение к исследованию избранной темы весьма актуальным вопросом для науки российского гражданского права.

Не менее актуальны для российской науки частного права и вопросы, которые судебная практика, а также научная доктрина относят к наиболее злободневным, оцениваемым или обсуждаемым в контексте выявления целесообразных перемен в сложившуюся практику регулирования условий и порядка принудительного отчуждения недвижимости у частных лиц.

**Степень научной разработанности темы.** В российской науке отсутствует комплексное исследование, посвященное принудительному отчуждению права собственности на недвижимое имущество в США. По этой проблематике имеются научные работы, в которых проанализированы отдельные аспекты принудительного отчуждения недвижимого имущества.

В этом отношении следует прежде всего отметить диссертации на соискание степени кандидата юридических наук О.Л. Алтенговой,

посвященную принудительному прекращению права собственности на недвижимое имущество,<sup>2</sup> и С.Д. Афанасьевой, посвященную конституционно-правовому институту изъятия земельных участков для публичных нужд<sup>3</sup>, защищенную по специальности 12.00.02 - Конституционное право; конституционный судебный процесс; муниципальное право.

В ходе диссертационного исследования были использованы публикации отечественных ученых Безбаха В.В.<sup>4</sup>, Буднецкого Н.С.<sup>5</sup>, Венецианова М.В.<sup>6</sup>, Гаджиев Г.А.<sup>7</sup>, Поветкиной Е.Л.<sup>8</sup>, Рухтина С.А.<sup>9</sup>, Сагдеевой Л.В.<sup>10</sup>, посвященные принудительному отчуждению права собственности на недвижимое имущество.

Среди зарубежных ученых значительный вклад в разработку теорий, обосновывающих необходимость выплаты компенсации собственнику отчуждаемого недвижимого имущества, внесли Daniel Farber<sup>11</sup>, Frank Michelman<sup>12</sup>, Margaret Jane Radin<sup>13</sup>, Amartya Sen.<sup>14</sup> В особую группу следует

---

<sup>2</sup> Алтенгова О.Л. Принудительное прекращение права собственности на недвижимое имущество дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03. - Волгоград, 2012.

<sup>3</sup> Афанасьева С.Д. Конституционно-правовой институт изъятия земельных участков для публичных нужд: сравнительный анализ опыта Российской Федерации и Соединенных Штатов Америки: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.02. – М., 2015.

<sup>4</sup> Безбах В.В. Принцип «общественной полезности» как основание принудительного отчуждения собственности в юридических системах латиноамериканских стран // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия «Юридические науки». 1997. № 2.

<sup>5</sup> Буднецкий Н.С. Соотношение норм международного частного и национального гражданского права об экспроприации инвестиций в недвижимость и ее изъятии (обзор практики) // Международное публичное и частное право. 2019. № 2.

<sup>6</sup> Венецианов М. С. Экспроприация с точки зрения гражданского права. Казань, 1891.

<sup>7</sup> Гаджиев Г.А. Правовые позиции Конституционного Суда РФ о гарантиях права частной собственности при принудительном отчуждении имущества для государственных нужд // Законодательство. 2008. № 1.

<sup>8</sup> Поветкина Е.Л., Кучина С.А. Изъятие в пользу частного лица: практика Германии и США // Вестник Вас РФ. 2014. № 7.

<sup>9</sup> Рухтин С.А. Принудительное изъятие земли и другой недвижимости в России, США и Великобритании: монография. М., 2007.

<sup>10</sup> Сагдеева Л.В. Право на защиту собственности в актах Европейского суда по правам человека. М., 2014.

<sup>11</sup> Farber D. Economic analysis and just compensation // International Review of Law and Economics. 1992. Vol. 12(2).

<sup>12</sup> Michelman F. Property, Utility, and Fairness: Comments on the Ethical Foundations of «Just Compensation» // Harvard Law Review. 1967. Vol. 80.

<sup>13</sup> Radin M. Property and Personhood // Stanford Law Review. 1982. Vol. 34. Radin M. The Liberal Conception of Property: Cross Currents in the Jurisprudence of Takings // Columbia Law Review. 1988. Vol. 88.

<sup>14</sup> Sen A. Collective Choice and Social Welfare. San Francisco, 1970. Sen A. Choice, Welfare and Measurement. Oxford, 1982.

выделить научные работы, посвященные вопросам компенсации в случае принудительного отчуждения недвижимого имущества. Речь идет о научных трудах и публикациях таких авторов, как: Steve Calandrillo<sup>15</sup>, Katherine McFarland<sup>16</sup>, Marisa Fegan<sup>17</sup>, Abraham Bell и Gideon Parchomovsky<sup>18</sup>, Nadia Nedzel<sup>19</sup>, Katrina Miriam Wyman.<sup>20</sup>

В рамках настоящего исследования рассмотрена современная американская теория социальных обязательств, основные идеи и положения которой изложены в работах американских правоведов: Gregory Alexander<sup>21</sup>, Eric Freyfogle<sup>22</sup>, Rebecca Lubens<sup>23</sup>, M.C. Mirow<sup>24</sup>, Jedediah Purdy<sup>25</sup>, Joseph Singer<sup>26</sup>, Laura Underkuffler.<sup>27</sup>

Тема принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США весьма разработана и продолжает

---

<sup>15</sup> Calandrillo S. Eminent domain economics: should «just compensation» be abolished, and would «taking insurance» work instead? // Ohio State Law journal. 2003. Vol. 64.

<sup>16</sup> McFarland K. Privacy and Property: Two Sides of the Same Coin: The Mandate for Stricter Scrutiny for Government Uses of Eminent Domain // The Boston University Public Interest Law Journal. 2004. Vol. 14.

<sup>17</sup> Fegan M. Just Compensation Standards and Eminent Domain Injustices: An Underexamined Connection and Opportunity for Reform // Connecticut Public Interest Law Journal. 2007. Vol. 6.

<sup>18</sup> . Bell A., Parchomovsky G. Taking Compensation Private // Stanford Law Review. 2007. Vol. 59. Fegan M. Just Compensation Standards and Eminent Domain Injustices: An Underexamined Connection and Opportunity for Reform // Connecticut Public Interest Law Journal. 2007. Vol. 6.

<sup>19</sup> Nedzel N., Block W. Eminent Domain: A Legal Adn Economic Critique // University of Maryland Law Journal of Race, Religion, Gender & Class. 2007. Vol. 7.

<sup>20</sup> Wyman K. The measure of just compensation // UC Davis Law Review. 2007. Vol. 41.

<sup>21</sup> Alexander G. The Social-Obligation Norm in American Property Law // Cornell Law Review, Forthcoming; Cornell Legal Studies Research Paper No. 08-002. 2008. Freyfogle E. The Land We Share: Private Property and The Common Good. Washington, 2003.

<sup>22</sup> Freyfogle E. The Land We Share: Private Property and The Common Good. Washington, 2003. Lubens R. The Social Obligation of Property Ownership: A Comparison of German and U.S. Law // Arizona Journal of International & Comparative Law. 2007. Vol. 24.

<sup>23</sup> Lubens R. The Social Obligation of Property Ownership: A Comparison of German and U.S. Law // Arizona Journal of International & Comparative Law. 2007. Vol. 24.

<sup>24</sup> Mirow M. The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others // Florida Journal of International Law. 2010. Vol. 22.

<sup>25</sup> Purdy J. The Meaning of Property: Freedom, Community, and the Legal Imagination. New Haven, 2010.

<sup>26</sup> Singer J. The Edges of the Field: Lessons on the Obligations of Ownership. Boston, 2000.

<sup>27</sup> Underkuffler, L. The Idea of Property: Its Meaning and Power. Oxford, 2003.

развиваться современными американскими учеными Abraham Bell<sup>28</sup>, Dana Berliner<sup>29</sup>, James Ely<sup>30</sup>, John Dwight Ingram<sup>31</sup>, Ilya Somin.<sup>32</sup>

**Цель и задачи диссертационного исследования.** Целью диссертационной работы является проведение комплексного анализа правового регулирования принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США.

Выбором указанной цели была predeterminedена необходимость решения следующих основных задач:

- изучить концепцию принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США («*eminent domain*»);
- исследовать основания, условия и процедуру принудительного отчуждения права собственности в США;
- рассмотреть теории, обосновывающие необходимость выплаты справедливой компенсации при принудительном прекращении права собственности на недвижимое имущество;
- проанализировать проблемы правового регулирования принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США.

**Объектом диссертационного исследования** являются общественные отношения, возникающие в случае принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США.

**Предметом диссертационного исследования** выступают законодательство, научная юридическая литература, правоприменительная практика США.

---

<sup>28</sup> Bell A. Private Takings // University of Chicago Law Review. 2009. Vol. 76.

<sup>29</sup> Berliner D. Castle Coalition, Government Theft: The Top 10 Abuses of Eminent Domain, 1998 – 2020 // Report from the Castle Coalition: Citizens Fighting Eminent Domain Abuse. 2020.

<sup>30</sup> Ely Jr., J. Post-Kelo Reform: Post-Kelo Reform: Is the Glass Half Full or Half Empty? // Supreme Court Economic Review. 2009. Vol. 17.

<sup>31</sup> Ingram J. Eminent domain after Kelo // Capital University Law Review. 2007. Vol. 36.

<sup>32</sup> Somin I. Robin Hood in reverse. The case against economic development takings // Cato Institute Policy Analysis. 2005. No. 535. Somin I. Overcoming Poletown: County of Wayne v. Hathcock, Economic Development Takings, and the Future of Public Use // Michigan State Law Review. 2004. Vol. 2004. Somin I. Controlling the Grasping Hand: Economic Development Takings after Kelo // Supreme Court Economic Review. 2007. Vol. 15. Somin I. The Grasping Hand: «Kelo v. City of New London» and the Limits of Eminent Domain. Chicago, 2015.

**Методологическую основу диссертационного исследования** составляют общенаучные и специальные методы, позволившие определить рамки исследования, уточнить основные понятия и категории, связанные с принудительным отчуждением права собственности на недвижимое имущество и обозначить ключевые концептуальные аспекты темы исследования.

В процессе проведения исследования были применены общенаучные методы познания, такие как анализ и синтез, обобщение, сравнение, аналогия, моделирование, индукция, дедукция. Также широко использовались специальные научные методы: сравнительного правоведения, метод интерпретации (толкования), формально-юридический метод.

**Нормативно-правовую базу диссертационного исследования** составили Всеобщая декларация прав человека 1948 г., Декларация прав человека и гражданина 1789 г., Конституция Соединенных Штатов Америки 1787 г.

**Эмпирическую основу** исследования составили материалы правоприменительной практики США, в частности, решения Верховного Суда США, судебные акты окружных судов, апелляционных судов США, верховных судов отдельных штатов, а также исследования американских социологов.

**Теоретическую основу диссертационного исследования** составили общие положения о праве собственности (в том числе о неприкосновенности права собственности, ограничениях и пределах права собственности), отраженные в научных трудах как дореволюционных и советских ученых, так и современных российских исследователей, среди которых: М.М. Агарков, Алексеев С.С., Баринов Н.А., Брагинский М.И., Васьковский Е.В., Венедиктов А.В., Винницкий А.В., Витрянский В.В., Гамбаров Ю.С., Грибанов В.П., Дерюгина Т.В., Долинская В.В., Иоффе О.С., Кавелин В.Д., Камышанский В.П., Карасс А.В., Коркунов Н.М., Крассов О.И., Корнеев

С.М., Курдиновский В.И., Мейер Д.И., Муромцев С.А., Новицкий И.Б., Петражицкий Л.И., Победоносцев К.П., Покровский И.А., Сергеевич Скловский К.И., Суханов Е.А., Толстой Ю.К., Черепяхин Б.Б., Хвостов В.М., Шершеневич Г.Ф.<sup>33</sup>

**Научная новизна диссертационного исследования** состоит в том, что она является первой в области российского частного права работой комплексного характера, посвящённой концепциям *public use*, *eminent domain*, а также *regulatory taking*, используемым в нормотворческой и правоприменительной практике США в сфере регулирования отношений, складывающихся в случаях принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США. На основе обширных материалов судебной практики, а также литературных источников автор предпринял попытку установить эволюцию подходов к регламентации порядка принудительного отчуждения права собственности на недвижимость в США и оценить ее последствия для собственников, затрагиваемых таким отчуждением.

---

<sup>33</sup> Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву: в 2-х томах. Т. 1. М., 2002. Алексеев С.С. Социальная ценность права в советском обществе. М., 1971. Баринов Н.А. Избранные труды. М., 2012. Брагинский М.И. Участие советского государства в гражданских правоотношениях. М., 1981. Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. Санкт-Петербург, 1984. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. М.; Л., 1948. Виницкий А.В. Публичная собственность. М., 2013. Витрянский В.В. Актуальные проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость // Гражданское право современной России. 2008. Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права: часть общая. Т.1. Санкт-Петербург, 1911. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 1972. Дерюгина Т.В. Пределы осуществления гражданских прав: монография. М., 2010. Долинская В.В. Ограничения прав собственности: понятие и виды // Закон. 2003. № 11. Иоффе О.С. Советское гражданское право. Курс лекций: Общая часть. Право собственности. Общее учение об обязательствах: учебное пособие. Л., 1958. Кавелин В.Д. Права и обязанности по имуществам и обязательствам. Опыт систематического обозрения. Санкт-Петербург, 1879. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: монография. Волгоград, 2000. Карасс А.В. Право государственной социалистической собственности. Объекты и содержание. М., 1954. Коркунов Н.М. Лекции по общей теории права. Санкт-Петербург, 2003. Корнеев С.М. Право государственной социалистической собственности в СССР. М., 1964. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. Мейер Д.И. Русское гражданское право: в 2-х частях. М., 1997. Муромцев С.А. Гражданское право Древнего Рима. М., 2003. Новицкий И.Б. Право собственности. Субъекты, объекты, содержание и защита права собственности. Право общей собственности. М., 1925. Петражицкий Л.И. Права добросовестного владельца на доходы с точки зрения догмы и политики гражданского права. М., 2002. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. М., 2003. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М., 2013. Сергеевич В.И. Лекции и исследования по древней истории русского права. М., 2004. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. М., 1991. Толстой Ю.К. Содержание и гражданско-правовая защита права собственности в СССР. Л., 1955. Черепяхин Б.Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. Хвостов В.М. Система римского права: учебник. М., 1996. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. М., 1995.

Научная новизна исследования нашла отражение в следующих **положениях и выводах, выносимых на защиту:**

1. Толкование в судебной практике концепции общественного использования (public use), допускаемое пятой поправкой к Конституции США в качестве основания принудительного отчуждения недвижимого имущества, обнаруживает тенденцию к изменениям: происходит переход от узкого толкования понятия «общественное использование» к более широкому. Расширение диапазона этого понятия автор связывает с необходимостью осуществления государством мер, направленных на ликвидацию деградиционных урбанистических процессов («blight»), и предусматривающих достижение экономического роста в зонах таких процессов.

2. Если в 30-е годы XXв. процессы урбанистического упадка («blight») вызвали необходимость в принудительном отчуждении ради ликвидации трущоб и обновления городов, то в настоящее время этот обозначающий упадок термин получает толкование настолько широкое и расплывчатое, что позволяет обосновывать принудительное отчуждение практически любого объекта недвижимости. Это обстоятельство вызывает озабоченность среди многих американских исследователей, побуждая их выдвигать предложения по наделению понятия «blight» легальным определением и обосновывать им принудительное отчуждение только действительно ветхих зданий, небезопасных для жизни и здоровья людей, а не недвижимости, не приносящей достаточных налоговых поступлений.

3. Расширение компетенционного диапазона тех органов власти, которые вправе осуществлять принудительное отчуждение недвижимости, происходит по вертикали: согласно позиции Верховного суда США, выраженной им в 2005 году, решения о принудительном отчуждении могут принимать органы местного самоуправления, а затем передавать отчуждённые объекты недвижимости частным застройщикам.

4. Чрезмерно широкое толкование понятия «общественное использование» создает предпосылки для злоупотреблений правом на осуществление принудительного отчуждения. Способ предупреждения таких злоупотреблений американские правоведы видят в закреплении правила о том, что изъятая недвижимость должна поступать во владение государства, а не частных лиц.

5. Создаваемые судебной практикой прецеденты нередко отступают от предписания четырнадцатой поправки к Конституции США, требующей осуществления принудительного отчуждения в соответствии с надлежащей процедурой, поскольку многие судьи полагают, что требование *due process of law* не распространяется на случаи принудительного отчуждения недвижимости. В этой связи в работе акцентируется внимание на тех доктринальных аргументах, которые не только обосновывают необходимость предварительного рассмотрения дела о принудительном отчуждении с целью установить, допустимо ли такое отчуждение вообще, но и утверждают, что бремя доказывания правомерности принудительного отчуждения должно лежать на государстве.

6. Обоснование допустимости принудительного отчуждения недвижимости предложено американской доктриной в форме концепции «социального обязательства», согласно которой собственники недвижимости несут ответственность перед третьими лицами за исполнение связывающей их социальной обязанности, состоящей в том, чтобы приносить обществу блага, необходимые для его процветания. Принудительное отчуждение права собственности, согласно этой концепции, выступает примером, когда собственники жертвуют своим имущественным интересом ради блага общества.

7. Оценочный характер конституционного требования о выплате «справедливой компенсации» вызывает многочисленные споры о цене отчуждаемой недвижимости, что свидетельствует о декларативном характере такого требования. Отсутствие легального определения понятия

«справедливая компенсация» привело на практике к приравниванию справедливой компенсации к рыночной стоимости отчуждаемой недвижимости. Данный вывод проиллюстрирован в работе многочисленными доктринальными суждения, в которых американские правоведы порицают судебную практику за недостаточное внимание к проблеме справедливой компенсации.

8. Ограничение права собственности на недвижимое имущество может выражаться в США не только в лишении владения недвижимостью, но и без такого лишения, - посредством издания нормативных актов, направленных на перемену способа использования собственниками своей недвижимости. Анализ материалов судебной практики США приводит к выводу о том, что в подобных случаях это обычно приводит к снижению стоимости недвижимого имущества, причем без указания на выплату собственникам компенсации за такое снижение. Получение компенсации для собственника здесь не имеет таких гарантий, как при отчуждении, так как право на компенсацию следует доказывать ссылками на точные финансовые результаты воздействия перемены способа использования на стоимость объекта недвижимости.

**Степень достоверности результатов исследования.** Полученные в ходе диссертационного исследования результаты подтверждаются многообразием применяемых методов исследования, глубоким изучением научных трудов, международно-правовых документов, решений Верховного Суда США и Верховных судов отдельных штатов, других значимых для данного исследования документов.

**Теоретическая значимость диссертационного исследования** заключается в систематизации и дополнении научных знаний в сфере принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США. Результаты диссертационного исследования могут быть использованы для дальнейших теоретических гражданско-правовых

разработок в области принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество.

**Практическая значимость диссертационного исследования заключается в том, что** полученные в ходе проведения исследования результаты могут служить основой для дальнейшего изучения проблем правового регулирования принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество, быть полезными для совершенствования российского законодательства, а также в процессе преподавания в российских образовательных учреждениях гражданского, предпринимательского и международного частного права.

**Апробация результатов диссертационного исследования.** Диссертация подготовлена на кафедре гражданского права и процесса и международного частного права юридического института ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов».

Основные положения диссертационного исследования нашли отражение в 6 научных публикациях общим объёмом 3,4 п.л. (автору принадлежит 3,4 п.л.), 3 из которых опубликованы в рецензируемых изданиях, рекомендованных Перечнем РУДН, 1 статья опубликована в индексируемой в международной базе данных Scopus, 2 публикации в иных изданиях.

Результаты исследования прошли апробацию во время обсуждений на кафедре гражданского права и процесса и международного частного права юридического института ФГАОУ ВО «Российский университет дружбы народов».

**Соответствие диссертации паспорту научной специальности.** Научные положения диссертации соответствуют содержанию специальности 12.00.03 – «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». Результаты диссертационного исследования соответствуют области исследования специальности.

**Личный вклад автора** является определяющим и заключается в непосредственном участии на всех этапах исследования – от постановки задач и их реализации до публикации диссертационного исследования в научных трудах.

**Структура диссертации** обусловлена целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, двух глав, заключения и списка использованной литературы.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **Введении** обосновывается актуальность темы диссертационного исследования, определяется степень ее научной разработанности, обозначаются предмет, объект, цели и задачи исследования, указываются примененные научно-исследовательские методы, дается характеристика новизны работы, формулируются основные положения, выносимые на защиту, а также теоретическая и практическая значимость работы.

Первая глава диссертации **«Принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество в США: концепция и процедуры»** позволяет проследить становление концепции «*eminent domain*» в США, рассматривает основания, условия и порядок принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество, выявляет случаи злоупотребления государством правом принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество.

**Первый параграф** – *«Становление концепции «eminent domain» в США»* - позволяет проследить причины возникновения, законодательное закрепление института принудительного отчуждения права собственности в США, а также первые судебные споры, возникшие в связи с развитием концепции «*eminent domain*», означающей правомочие государства, муниципалитета, частного лица или корпорации, наделенной функциями публичного характера, изъять частную собственность для общественного использования с последующей выплатой справедливой компенсации собственнику имущества. В первые годы существования США применение принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество была вызвано объективной потребностью строительства объектов первой необходимости, таких как дороги и мосты.

Конституция США прямо не дает государству право принудительного отчуждения частной собственности. Однако пятая поправка Конституции США закрепляет, что «частная собственность не должна изыматься для

общественного использования без справедливой компенсации».<sup>34</sup> Данный запрет известен как оговорка об изъятии (taking clause). Четырнадцатая поправка к Конституции США запрещает «лишать какое-либо лицо собственности без надлежащей правовой процедуры».<sup>35</sup>

**Во втором параграфе** – «*Концепция «public use» в законодательстве и судебной практике США*» - раскрывается содержание понятия «общественное использование» («public use»).

Содержание понятия «общественное использование» в законодательстве и судебной практике США остается не установленным, подвергается изменениям с течением времени под влиянием различных факторов и обстоятельств, и до сих пор лишено однозначного толкования. До начала XX в. под общественным использованием понималось непосредственное использование объектов недвижимости для целей удовлетворения общественных потребностей и интересов. С развитием общества и экономики в судебной практике США обнаруживается переход от исторического узкого толкования «общественного использования» к более широкому пониманию, которое требует не только того, чтобы принудительное отчуждение частной собственности приносило общественное благо или выгоду, а приравнивает «общественное использование» к публичному интересу.

Отсутствие в праве США четкого определения «общественного использования» позволяет судебной системе руководствоваться принципами целесообразности при принятии решений по конкретным делам и беспрепятственно защищать интересы произвольно определяемого круга лиц.

**Третий параграф** - «*Теория социальных обязанностей в контексте принудительного отчуждения права собственности на недвижимое*

---

<sup>34</sup> U.S. Const. amend. V.

<sup>35</sup> U.S. Const. amend. XIV.

*имущество»* - посвящен изучению современной теории социальной обязанности, развитие которой исходит из концепции социальной функции собственности. Основоположителем теории социальных обязанностей выступает американский правовед, профессор Gregory Alexander, который считает, что теория социальных обязанностей может заменить господствующую в США концепцию абсолютного характера права собственности.<sup>36</sup> Над концепцией нормы социальной обязанности также работают американские ученые Eric Freyfogle, Rebecca Lubens, Eduardo Penalver, Jedediah Purdy, Joseph Singer, Laura Underkuffler.<sup>37</sup>

Аналогично концепции социальной функции собственности, согласно которой собственность обязывает, идея нормы социального обязательства заключается в том, что право собственности должно иметь свою долю социальной ответственности: собственники связаны социальной ответственностью перед третьими лицами. Социальная обязанность собственника заключается в том, чтобы приносить в общество те блага, которые общество разумно считает необходимыми для развития его членами тех человеческих качеств, которые необходимы для их процветания. Следуя идее Леона Дюги, G. Alexander полагает, что индивид не является изолированным и самодостаточным. Наоборот, зависимость и взаимозависимость являются определяющими факторами состояния человека и, что важно, способности человека процветать в обществе.

Автор диссертации приходит к выводу о том, что норма о социальной обязанности не получила последовательной, систематической разработки и закрепления в судебной практике США.<sup>38</sup>

**Четвертый параграф** – *«Надлежащая правовая процедура принудительного отчуждения права собственности на недвижимое*

---

<sup>36</sup> Alexander G., Penalver E., Singer J., Underkuffler L. A Statement of Progressive Property // Cornell Law Review. 2009. Vol. 94.

<sup>37</sup> Mirow M. The Social-Obligation Norm of Property: Duguit, Hayem, and Others // Florida Journal of International Law. 2010. Vol. 22.

<sup>38</sup> Alexander G. The Social-Obligation Norm in American Property Law // Cornell Law Review, Forthcoming; Cornell Legal Studies Research Paper No. 08-002. 2008.

*имущество в США»* - описывает процедуру принудительного отчуждения имущества. Федеральное правительство обычно использует два метода принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество. Первый способ заключается в немедленном приобретении государством права собственности после подачи заявления о принудительном отчуждении права собственности на недвижимое имущество и внесения в судебный реестр предполагаемой справедливой компенсации. Второй способ – прямое принудительное отчуждение («straight condemnation»),<sup>39</sup> в соответствии с которым правительство просто подает в суд требование о принудительном отчуждении. Титул собственности не переходит и деньги не вносятся на депозит суда. После подачи требования дело назначается к судебному разбирательству для определения размера компенсации, причитающейся собственнику. После решения вопроса о размере компенсации государство имеет возможность либо приобрести имущество по установленной цене, либо прекратить действия по принудительному отчуждению.<sup>40</sup>

Помимо двух указанных способов на федеральном уровне и в большинстве штатов приняты законодательные акты, предусматривающие быстрое изъятие («quick-take» authority). Государственный орган налагает арест на владение имуществом, подает в суд заявление об изъятии и вносит на депозит суда денежную сумму, которую он в одностороннем порядке определяет как стоимость имущества.<sup>41</sup> После совершения этих формальных действий государственный орган незамедлительно приобретает право собственности на имущество и может пользоваться им.<sup>42</sup> В отличие от стандартной процедуры принудительного отчуждения государственный орган обязан приобрести имущество независимо от определенной судом стоимости недвижимого имущества.

---

<sup>39</sup> 40 U. S. C. § S 3113

<sup>40</sup> United States v. 640.00 Acres of Land, 756 F.2d 842, 844 (11th Cir. 1985).

<sup>41</sup> 40 U.S.C. § 3114 (2003).

<sup>42</sup> 40 U.S.C. § 3114 (b) (2003).

**Пятый параграф** – «Проблема злоупотребления принудительным отчуждением права собственности на недвижимое имущество в США» - рассматривает случаи злоупотребления со стороны государства правом принудительного отчуждения недвижимого имущества, вызванные широким толкованием понятия «общественное использование».<sup>43</sup>

В американском обществе прецеденты злоупотребления правом на принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество вызвали крайне негативную реакцию и беспокойство.

В 1930-1950 годах принудительное отчуждение права собственности на недвижимое имущество действительно применялось для искоренения трущоб и обновления городов. Так, в деле *Berman v. Parker (1954)* район, в котором производилось принудительное отчуждение недвижимого имущества, характеризовался «неблаговидными жилищными условиями».<sup>44</sup>

С течением времени упадок («blight») стал трактоваться как нечто большее, нежели просто ветхое состояние недвижимости. Со временем многие штаты расширили концепцию «упадка» до такой степени, что под данное определение мог попасть практически любой район. При рассмотрении дела *City of Las Vegas Downtown Redevelopment Agency v. Pappas (2003)* Верховный суд штата Невада заявил, что центр Лас-Вегаса находится «в упадке» и разрешил принудительное отчуждение недвижимости для строительства паркинга у казино Лас-Вегаса.<sup>45</sup> Верховный суд Невады указал, что город Лас-Вегас страдает от экономического упадка, который связан с уменьшением объема продаж и числа посетителей, снижением развития бизнеса.<sup>46</sup> Очевидно, что если центр Лас-Вегаса в «упадке», то сложно найти в США место, где «упадок» отсутствует. Таким образом, понятие «упадок» («blight») получило чрезмерно широкое

---

<sup>43</sup> Berliner D. Public Power, Private Gain: A Five Year, State-By-State Report Examining the Abuse of Eminent Domain // available at: <http://castlecoalition.org/pdf/report/ED-report.pdf>, 2003. P.220.

<sup>44</sup> *Berman v. Parker*, 348 U.S. 26 (1954).

<sup>45</sup> *Las Vegas Downtown Redev. Agency v. Pappas*, 76 P.3d 1 (Nev. 2003).

<sup>46</sup> *City of Las Vegas Downtown Redevelopment Agency v. Pappas*. 119 Nev.429 (2003).

толкование. Ложная трактовка «упадка» в современное время зачастую является источником злоупотреблений, как показывает практика по делам о принудительном отчуждении собственности на недвижимое имущество.

Поскольку понятие «упадка» остается важным и широко применяемым обоснованием для принудительного отчуждения недвижимости в США, в американской юридической литературе звучат предложения полнее разработать данное понятие, установить критерии, на основании которых недвижимое имущество может быть признано находящимся в состоянии «упадка». Уточнение понятия предотвратило бы, как отмечается, принудительное отчуждение недвижимости в целых районах, признаваемых разрушенными лишь при наличии нескольких ветхих объектов недвижимости.<sup>47</sup>

Принудительное отчуждение в целях экономического развития также очень часто приводит к злоупотреблениям со стороны государства. Любой законный бизнес в той или иной степени косвенно выгоден общественности и приносит пользу людям, которые являются членами общества и государства. Таким образом, экономическое развитие может рационализировать практически любые выгоды частного бизнеса, потому что запрет на принудительное отчуждение права собственности в целях экономического развития не является панацеей от всех злоупотреблений правом принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество. В американской литературе признается необходимым и разумным сокращение применения практически безграничного основания экономического развития для принудительного отчуждения недвижимости и одобряется стремление судов предотвратить злоупотребления принудительным отчуждением права собственности на недвижимое имущество.

---

<sup>47</sup> Ely Jr. J. Post-Kelo Reform: Post-Kelo Reform: Is the Glass Half Full or Half Empty? // Supreme Court Economic Review. 2009. Vol. 17. P. 134.

**Вторая глава «Обеспечение возмездного характера принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США»** посвящена раскрытию теоретических и практических вопросов, связанных с необходимостью выплаты собственнику компенсации в случае принудительного отчуждения недвижимого имущества и порядка установления размера такой компенсации.

**В первом параграфе – «Теории, обосновывающие необходимость выплаты компенсации»** - автор подвергает анализу ряд теорий, объясняющих цели выплаты компенсации в случае принудительного отчуждения недвижимости. Теории, обосновывающие необходимость выплаты компенсации, разделены на три основные группы: 1) теории, обосновывающие справедливость компенсационных выплат; 2) теории, обосновывающие эффективность компенсационных выплат; 3) теории общественного выбора и групп по интересам.

**Во втором параграфе - «Практика применения в США положения о справедливой компенсации за принудительно отчужденное недвижимое имущество»** проводится анализ судебной практики США, посвященной установлению размера справедливой компенсации в случаях принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество.

В основу судебной практики США положено правило о применении рыночной стоимости недвижимого имущества как критерия размера компенсации. Тем не менее, восприятие справедливой компенсации в размере рыночной стоимости подвергается обширной критике в современной американской литературе.

В литературе США отмечается, что основная сложность, связанная с принудительным отчуждением недвижимого имущества, заключается в том, что предусмотренная Конституцией США справедливая компенсация в размере рыночной стоимости отчуждаемого имущества не возмещает полностью ущерб, причиненный собственнику. Размер и причины

некомпенсируемых потерь зависят от конкретных обстоятельств, в которых осуществляется принудительное отчуждение недвижимого имущества. К некомпенсируемым потерям относятся затраты на переезд (перемещение), экономические (коммерческие) потери, субъективные (эмоциональные) потери, ущерб чести и достоинству («dignitary harms»).

Изучение научной литературы США позволяет прийти к выводу о том, что в науке сформировались два основных способа минимизировать риск недостаточной компенсации. Первый способ – существенно ограничить полномочия государства по принудительному отчуждению права собственности на недвижимое имущество. Второй способ решения проблемы недостаточной компенсации – это выплата компенсации в размере выше рыночной стоимости имущества.

**Третий параграф** – «Компенсация в случаях *«regulatory taking»* в США» рассматривает вопросы выплаты компенсации в случаях издания государственными органами нормативных правовых актов, налагающих ограничения на право частной собственности (regulatory taking). Нормативное регулирование может лишить собственника возможности целесообразного использования имущества и исключить таким образом ценность имущества для собственника. К изъятию имущества приравниваются такие нормативные правовые акты, которые не лишают собственника права владения недвижимым имуществом, но снижают стоимость недвижимого имущества, обесценивают имущество, лишают собственника возможности эффективно использовать свою недвижимость, получать прибыль от использования имущества, но не порождают переход права собственности на недвижимое имущество к государству.

В соответствии со сложившейся судебной практикой в США чрезмерное ограничение прав собственника посредством нормативного регулирования дает собственнику право на получение справедливой компенсации на основании пятой поправки к Конституции США.

**В четвертом параграфе** - «Предложения по реформированию способов определения размера компенсации» рассматриваются существующие в американской литературе предложения, направленные на совершенствование порядка исчисления размера компенсации, подлежащей выплате собственнику в случае изъятия недвижимости.

Первое предложение - самостоятельная оценка собственником стоимости принудительно отчуждаемого имущества. В рамках предлагаемого механизма собственники получили бы возможность самостоятельно установить цену имущества, подвергаемого принудительному отчуждению, после чего государство может либо выкупить имущество по названной цене, либо воздержаться от принудительного отчуждения имущества, оставив имущество собственнику, но при двух новых условиях: при жизни собственника имущество не может быть продано дешевле той цены, которая была самостоятельно определена собственником имущества; стоимость собственной оценки становится новым размером налоговой базы для уплаты налога на имущество.

Второе предложение по совершенствованию расчета компенсации заключается в применении объективного размера компенсации: в форме фиксированного единого стандартного платежа или посредством законодательного закрепления схемы определения размера компенсации.

Третье предложение заключается в замене выплаты обязательной справедливой компенсации выплатой страхового замещения. Страхование недвижимого имущества от принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество аналогично страхованию имущества только страховым случаем является не причинение вреда имуществу, а принудительное отчуждение государством права собственности на недвижимое имущество. При наступлении страхового случая собственникам объектов недвижимости будут возмещены понесенные убытки выплатой страхового возмещения.

Признавая наличие недостатков и неэффективность существующего режима компенсации, автор диссертации приходит к выводу о том, что в настоящее время предложения американских авторов не решают проблему выплаты собственникам недостаточной компенсации собственника в случае принудительного отчуждения недвижимого имущества.

В **Заключении** содержатся основные выводы и положения, сформулированные в результате проведенного исследования.

**По теме диссертации автором опубликованы следующие работы:**

*Статьи, опубликованные в рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК/РУДН Министерства науки и высшего образования РФ:*

1. Гилина Е.А. Концепция «*eminent domain*» и ее применение в судебной практике США / Е.А. Гилина // Вестник ТвГУ. Серия «Право» - 2016. - № 3. – С. 8-17.

2. Гилина Е.А. Ускоренная процедура изъятия недвижимого имущества в Италии / Е.А. Гилина // Образование и право - 2017. - № 4. - С. 280-285.

3. Гилина Е.А. Размер справедливой компенсации при принудительном отчуждении недвижимого имущества в США / Е.А. Гилина // Образование и право - 2017. - № 5. - С. 125-129.

*Статьи, опубликованные в индексируемых международных базах (Scopus):*

4. Gilina E.A. Mishalchenko Y.V., Alexeyev G.V., Toropygin A.V., Radchenko E.B. Principles of equitable reparation in the case of compulsory alienation of immovable property / E.A. Gilina, Y.V. Mishalchenko, G.V. Alexeyev, A.V. Toropygin, E.B. Radchenko // Asia Life Sciences – 2019. - Issue 2. - P. 657-665.

*Статьи, опубликованные в иных научных изданиях:*

5. Гирина Е.А. Надлежащая правовая процедура принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США / Е.А. Гирина // Альманах судебной медицины - 2018. - № 38 (46). - С. 50-58.

6. Гирина Е.А. Доктрина «regulatory taking» в сфере правового регулирования отношений собственности на недвижимость в США / Е.А. Гирина // Сравнительно-правовые аспекты правоотношений гражданского оборота в современном мире: Сборник статей Международного научного юридического форума памяти профессора В.К. Пучинского. Москва 18 октября 2019 г. - С. 279 - 286.

**Гирина Екатерина Александровна**

*(Российская Федерация)*

**ПРИНУДИТЕЛЬНОЕ ОТЧУЖДЕНИЕ ПРАВА  
СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В США**

Диссертационное исследование посвящено комплексному анализу принудительного отчуждения права собственности на недвижимое имущество в США. В диссертации раскрываются сущность и содержание понятий «eminent domain», «public use» и «regulatory taking», используемые в законодательстве и правоприменительной практике США. Особое внимание уделяется оценке последствий принудительного отчуждения недвижимости для собственников в зависимости от изменения подходов американской судебной практики к основаниям, условиям и порядку принудительного отчуждения права собственности на недвижимость в США.

**Gilina Ekaterina Aleksandrovna**

*(Russian Federation)*

**EXPROPRIATION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE IN  
UNITED STATES OF AMERICA**

The dissertation research is devoted to a comprehensive analysis of the expropriation of ownership of real estate of real estate in the United States. The thesis reveals the essence and content of the concepts of «eminent domain», «public use» and «regulatory taking» used in the American legislation and law enforcement practice. Special attention is paid to assessing the consequences of eminent domain for owners, depending on changes in the approaches of American court practice to the foundations, circumstances and procedure of eminent domain in the United States.