

Регулювання опосередкованих впливів на сусідні володіння у відносинах добросусідства.

*Миرونенко І.В.
аспірант кафедри теорії та історії держави і права
Юридичного інституту
Прикарпатського національного університету ім. Василя Стефаника*

Нормами глави 17 Земельного кодексу України присвячено новому як для нашого земельного законодавства інституту – інституту добросусідства. Його положення спрямовані на врегулювання достатньо актуальної у всі часи проблеми – погодження та захисту інтересів власників суміжних володінь.

Законодавчі положення щодо регулювання “відносин сусідства” відомі уже з римського права. Так, вже закони XII таблиць передбачали ряд законних обмеження прав власника в інтересах сусідів [1, с. 147]. Питанням добросусідства приділялась значна увага в російській дореволюційній літературі. Положення законодавства про добросусідство розглядались як встановлені законом обмеження права власності в силу “права участя частного” [2, с. 229-230; 4, с. 213-215]. Як зазначав Г.Ф. Шершеневич, дані обмеження – це обмеження власника щодо здійснення його права, в силу чого забезпечуються інтереси третіх осіб [2, 231-239]. В радянську добу в законодавстві норми про добросусідство як такі були відсутні, відповідно це питання не досліджувалось науковцями.

Вміщення положень про добросусідство в окремій главі чинного Земельного кодексу України – значний крок у розвитку вітчизняного законодавства. Водночас слід відзначити, що на сьогодні питанням добросусідства науковцями приділяється незначна увага, вони розглядаються здебільшого у відповідних розділах підручників, кількість ж наукових праць, безпосередньо спрямованих на дослідженню цього інституту поки що незначна [3].

Певною мірою це обумовлено тим, що в нашому законодавстві добросусідство виступає як інститут земельного, а не цивільного права. Для

порівняння, законодавець ряду пострадянських країн пішов іншим шляхом, вмістивши відповідні норми саме в цивільному законодавстві - глава V “Право сусідства” розділу III книги другої Цивільного кодексу Республіки Молдова від 06.06.2002 року [5], глава друга “Сусідське право” книги другої Цивільного кодексу Грузії від 26.06.1997 року [6], статі 170-176 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки від 30.04.2004 року [7].

На сьогодні в науковій літературі норми про добросусідство прийнято розглядати як окремий вид обмежень права власності, що не дають третім особам самостійних прав на чужу річ, а лише обмежують власника у здійсненні ним його права. При цьому законні обмеження в силу добросусідства можливі лише між володільцями сусідніх земельних ділянок і за обов’язкової умови, що одна ділянка забезпечує певну користь для іншої [8, с. 149; 9, с. 269]. Розвиток прав по сусідству веде до збільшення числа випадків, коли власник може звертатись з негативним позовом. Оскільки кожен власник, в свою чергу, сам залежить від сусіда, змінюється сама конструкція земельної власності [10, с. 456].

В чому полягає особливість відносин сусідства як таких? Справа в тому, що конфлікт інтересів власників суміжних володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий і впливає з суті даних відносин. Природа нерухомих речей така, що їхня якість і цінність більшою мірою залежать від оточуючого їх простору, ніж від них самих. В сферу інтересів власника входять місцезнаходження нерухомості, її близькість до економічних і культурних об’єктів, зв’язок з транспортною мережею, властивості природного середовища, чистота повітря тощо [10, с. 384]. Саме у відносинах власності на нерухомість найбільшою мірою проявляється необхідність врегулювання дії зовнішніх факторів, що можуть як негативно, так і позитивно впливати на об’єкти власності. Безпосередній вплив на суміжні володіння, пов’язаний з порушенням їх меж володінь – це лише поверхнева, найбільш очевидна сторона відносин добросусідства. Набагато складніше врегулювати опосередковані впливи – тобто діяльність, яка здійснюється за межами об’єктів права власності, але суттєво впливає на них. І якщо позитивні аспекти такого впливу, за загальним правилом,

залишаються поза увагою (як відзначає італійський юрист У. Маттеї, жодна правова система не передбачає права на винагороду чи компенсацію для особи, зусиллями якої через дію зовнішніх факторів “покращились” сусідні земельні ділянки), то негативні аспекти зовнішнього впливу отримали свою правову розробку. Вона, зокрема, проявляється в існуванні загального для всіх правових систем принципу, згідно якого на власника покладається обов’язок не допускати такого використання належного йому майна, яке спричиняє суттєву і необґрунтовану шкоду третім особам або всьому суспільству [11, с. 209].

Як зазначається в літературі, теоретично можливі два шляхи врегулювання ситуацій, пов’язаних з конфліктом інтересів суміжних власників.

Перший, нормативний, полягає в проведенні фізичних меж володінь суміжних власників та наданні гарантій захисту для кожного власника в фізичних межах його володінь. Мова йде про встановлення системи норм, що детально визначають відстань між окремими спорудами, огорожами, розміри шкідливих викидів, умови здійснення певних видів діяльності тощо. Даний підхід бере початки в римському праві і притаманний країнам романо-германської правової системи. Його недоліками є те, що, з одного боку, неможливо нормативно врегулювати всі конфлікти, що можуть виникнути в реальному житті, а з іншого - він позбавляє права на захист тих власників, чий інтереси порушуються діяльністю, що не виходить за встановлені межі.

Інший підхід, притаманний країнам загального права, виходить з неможливості повного фізичного розмежування володінь суміжних власників і, відповідно, шкідливий вплив на сусідні володіння розглядається як правило, як звичайний наслідок землекористування. Не намагаючись нормативного розмежувати сферу кожного з прав власності, правова система, керуючись принципом розумності шкідливого (взаємовиключного) впливу, надає судовим органам можливість в кожному випадку встановлювати, наскільки виправданим є такий вплив і до якої межі суміжний власник зобов’язаний його терпіти [11, с. 223-224].

В юридичній практиці західних країн (зокрема, Німеччини, Швейцарії, Італії) поширення набув підхід “врівноважування інтересів”, що займає проміжне становище між вказаними вище підходами. При цьому забороні підлягають не всі шкідливі впливи, а лише ті, що виходять за межі допустимого чи розумного. Законодавство західних країн (§ 906 Германського цивільного уложення, ст. 648 Швейцарського цивільного кодексу, ст. 844 Італійського цивільного кодексу) на рівні правових норм зберігає конкретні параметри меж права власності (зокрема, параметри забудови, розміщення насаджень тощо), проте керується принципом розумності щодо обмеження тих видів діяльності, шкідливий вплив яких мінливий за своєю природою. Так, згідно § 906 Германського цивільного уложення, власник земельної ділянки не може перешкоджати впливу з іншої ділянки газом, парою, запахом, димом, теплом, шумом, вібрацією і іншим подібним чином, якщо такий вплив не обмежує чи незначно обмежує його в користуванні земельною ділянкою або обумовлений таким використанням землі, яке можна вважати нормальним з врахуванням місцевих умов і можливості експлуатації таких же земель [11, с. 229].

Як зазначає Д.В. Дождев, погодження інтересів в силу сусідства бере за основу принцип: якщо виробнича діяльність зумовлює матеріальний вплив на сусідні володіння, власник може вимагати її припинення. Однак він зобов'язаний терпіти небажаний ефект діяльності сусіда, необхідний для самого його існування (дим опалювальної системи, шум побутових приладів та ін.) [10, с. 385-387].

Варто зазначити, що крім принципу розумності шкідливого (взаємовиключного) впливу, в практиці країн загального права виробились і інші підходи щодо вирішення спорів даного роду [11, с. 231 - 236].

В українському законодавстві питання опосередкованих впливів на сусідні володіння регулюються положеннями статті 103 Земельного кодексу України. Виходячи з змісту даної статті, на нашу думку, такі впливи поділяються на допустимі (такі, що завдають допустимі незручності), надмірні (завдають незручності, що виходять за допустимі межі) та неприпустимі (перешкоджають використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням).

Вплив, що завдає незручностей, можна розглядати як **допустимий чи надмірний**, на противагу неприпустимому впливу, передбаченому у пункті 2 статті 103 Земельного Кодексу України, який взагалі перешкоджає використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням. Мова іде про об'єктивну неможливість такого використання в силу обрання сусіднім власником (землекористувачем) певного способу землекористування

Що ж до розмежування допустимого чи надмірного впливу, що завдає незручності, то питання полягає у встановленні меж, в яких власник зобов'язаний терпіти негативні для себе наслідки використання сусідніх земельних ділянок. У зв'язку з відсутністю чітких законодавчо визначених критеріїв визначення меж допустимого впливу, що завдає незручності, вони повинні встановлюватись судом в кожному конкретному випадку з врахуванням обставин справи [9, с. 270].

Виникає питання, наскільки вдалими є положення пункту 1 статті 103 Земельного кодексу України і чи дають вони змогу з достатньою ефективністю регулювати дані відносини. Адже за своїм концептуальним підходом вони суттєво відрізняються від положень щодо регулювання відносин добросусідства, що містяться в законодавстві західних країн, зокрема згаданих положень § 906 Германського цивільного уложення чи аналогічних за змістом положень статті 844 Італійського цивільного кодексу. Положення Германського цивільного уложення зобов'язують сусідів терпіти незручності, що завдаються внаслідок здійснення нормальної господарської діяльності на сусідній земельній ділянці. Відповідно, власник (землекористувач) наділений можливістю безперешкодно здійснювати своє право таким чином, щоб негативні для сусідів наслідки його діяльності не виходили за нормально допустимі для даних умов межі. До речі, саме такий підхід до визначення меж допустимого сусідського впливу відображено в законодавстві ряду пострадянських держав (стаття 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова [5], стаття 171 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [7], стаття 175 Цивільного кодексу Грузії [6]).

На противагу цьому, положення пункту 1 статті 103 Земельного кодексу України зобов'язують власника (землекористувача) земельної ділянки

заподіювати якомога менше незручностей своїм сусідам, не ставлячи при цьому питання, наскільки нормальною (чи розумною) є його діяльність. На нашу думку, таке положення чинного законодавства не можна вважати досконалим, оскільки воно дає змогу недобросовісним власникам (землекористувачам) зловживати своїм правом і перешкоджати здійсненню нормального господарського використання сусідніх земельних ділянок.

Невизначеними виступають критерії встановлення заподіяння „найменших незручностей”, що завдаються при обранні того чи іншого способу використання земельної ділянки. Адже „найменше незручностей” буде завдавати у випадку невикористання земельної ділянки взагалі або ж використання її таким чином, як це відповідає інтересам володільців сусідніх земельних ділянок. В цей же час, як ми бачимо, у західних країнах розроблено і законодавчо закріплено практику вирішення такого роду спорів з використання критерію „розумного (нормального) впливу”. Можливо, український законодавець саме такий зміст і намагався вкласти в положення пункту 1 статті 103 Земельного кодексу України?

Ще про один вид опосередкованого впливу на сусідні земельні ділянки – шкідливий вплив – йдеться в статті 104 ЗК України. Тут передбачено можливість вжиття власниками (землекористувачами) заходів щодо попередження шкідливого впливу на їх земельні ділянки шляхом припинення на сусідніх земельних ділянках діяльності, що може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше (наведений в цій статті перелік шкідливих впливів невичерпний). Формулювання цієї статті також не можна вважати вдалим. Адже очевидне об'єктивне спричинення певною діяльністю шкідливого впливу не завжди є підставою для її припинення. Як зазначає Д.В. Дождев, в індустріальну добу забруднення довкілля не може бути причиною заборони роботи промислового підприємства, якщо, на думку суспільства, його рівень не перевищує допустимі екологічні норми [10, с. 385-387]. Достатнього багато видів господарської діяльності людини так чи інакше шкідливо впливає на довкілля. Проте в багатьох випадках господарська діяльність, що об'єктивного спричиняє шкоду довкіллю, спеціальним

законодавством визначається як припустима за умов дотримання відповідних екологічних, санітарних, технічних та інших нормативів. Напрошується висновок, що діяльність, яка призводить до шкідливого впливу, може бути як такою, що завдає допустимі чи надмірні незручності в рамках припустимого впливу відповідно до критеріїв, визначених в пункті 1 статті 103 Земельного кодексу України, так і неприпустимою, відповідно до положень пункту 2 статті 103 Земельного кодексу України, яка перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням; питання в критеріях віднесення такої діяльності до того чи іншого виду. Виходячи з загальних засад інституту добросусідства – недопущення завдання надмірних впливів на сусідні володіння - приходимо до висновку, що попередженню підлягає здійснення саме тієї діяльності, що завдає надмірних незручностей власникам (землекористувачам) сусідніх земельних ділянок або перешкоджає використанню земельних ділянок за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Якщо ж виходити з існуючої на сьогодні конструкції статті 104 Земельного кодексу України, то власники (землекористувачі) можуть вимагати припинення на сусідній земельній ділянці будь-якої діяльності, що є джерелом підвищеної небезпеки відповідно до статті 1187 Цивільного кодексу України.

Варто звернути увагу на ще один момент: дещо хибною є точка зору, згідно якої шкідливий вплив на сусідню земельну ділянку, передбачений статтею 104 Земельного кодексу України, ототожнюється з екологічно небезпечною діяльністю на сусідній земельній ділянці [9, с. 271]. Правові норми, якими регулюються питання екологічної безпеки, охорони довкілля мають імперативний, публічно-правовий характер. Порушення їх положень є підставою для відповідної реакції компетентних органів та притягнення винної особи до відповідальності. В той же час добросусідство виступає приватно-правовим інститутом, спрямованим на попередження і розв'язання конфліктів, що виникають при здійсненні власниками (землекористувачами) сусідніх земельних ділянок правомірної діяльності на своїх володіннях. Щодо здійснення екологічно небезпечної діяльності на сусідній земельній ділянці, то вже вказувалось, що не

всяка діяльність, що завдає шкідливого впливу на довкілля, підлягає припиненню: якщо при цьому дотримуються відповідні вимоги та нормативи, то, відповідно до екологічного законодавства, така діяльність є правомірною.

Що стосується вдосконалення інституту добросусідства в нашому законодавстві то, на нашу думку, до нього необхідно внести положення, котрі б прямо передбачали сплату компенсації за негативний вплив на сусідні володіння при неможливості його усунення. Така практика існує в західних країнах, на сьогодні можливість такої компенсації передбачена законодавством окремих пострадянських країн. Так, згідно пункту 2 статті 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова [5], якщо власник змушений терпіти вплив з сусідньої земельної ділянки, що перевищує визнане для даної місцевості звичайне використання і припустимі економічні межі, він може вимагати від власника ділянки, що здійснює вплив, відповідне відшкодування в грошовій формі. Подібне положення міститься і в пункті 3 статті 171 Цивільного кодексу Азербайджанської республіки [7].

Висновки.

1. Норми, що регулюють добросусідства у земельному законодавстві, по своїй суті є законодавчо встановленими обмеженнями щодо здійснення права власності на земельні ділянки. Їх мета – забезпечити погодження та захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх земельних ділянок.

2. Опосередковані впливи на сусідні володіння у відносинах добросусідства поділяються на допустимі (такі, що завдають допустимі незручності), надмірні (завдають незручності, що виходять за допустимі межі) та неприпустимі (такі, що взагалі перешкоджають використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням).

3. З метою вдосконалення правового регулювання відносин добросусідства, пропонується внести наступні зміни до законодавства:

- пункт 1 статті 103 Земельного кодексу України викласти в такій редакції:
“Власник земельної ділянки або іншого нерухомого майна не може заборонити здійснення впливу на своє майно з сусідньої ділянки газом, паром, запахом,

кіптявою, димом, шумом, теплом, вібрацією або іншим подібним чином, якщо такий вплив є незначним та не заважає власнику користуватися своїм майном або ж є значним, але зумовлений звичайним використанням іншої земельної ділянки і його не може бути усунуто економічно обґрунтованими заходами.”

- статтю 103 Земельного кодексу України доповнити пунктом такого змісту: “Власники та землекористувачі земельних ділянок мають право на отримання компенсації в грошовій чи іншій формі незручностей, що завдаються внаслідок впливу від використання сусідніх земельних ділянок, якщо такий вплив виходить за нормально допустимі для даних умов межі і спричиняє надмірні незручності.”

- статтю 104 Земельного кодексу України викласти в такій редакції: “Власники та землекористувачі земельних ділянок мають право вимагати в судовому порядку заборони діяльності на сусідній земельній ділянці, що призводить чи може призвести в майбутньому до здійснення неприпустимого впливу на сусідні земельні ділянки або до завдання їм надмірних незручностей, які виходять за нормально допустимі для даних умов межі (шкідливий вплив на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше). До вирішення в судовому порядку питання про можливість та умови продовження такої діяльності, її здійснення забороняється.”

ЛІТЕРАТУРА

1. Римское частное право: Учебник / Под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юриспруденция, 2000. – 448 с.
2. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
3. Синайський В.И. Русское гражданское право. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
4. Див., наприклад: Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю. Автореф. дис... канд. юрид. Наук. – К. – 2005.- 20 с.; Каракаш И.И. Отношения добрососедства в земельном праве / Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-прак. пособие. – К.: Истина, 2004. – 216 с.; Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України // Земельне право України. – 2006. - № 1. – С. 25 – 33.
5. <http://www.mdi.gov.md/>
6. <http://napr.gov.ge/>
7. <http://www.azhumanrights.org/>

8. Земельное право Украины: Учеб. Пособие / Авт. кол.: Беженарь А.М., Бердников Е.С., Бондар Л.А. и др.; Под. ред. Погребного А.А., Каракаша И.И. – К.: Истина, 2002. – 496 с.
9. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
10. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под общ. ред. Академика РАН, д.ю.н., проф. Нерсесянца. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА – ИНФРА-М), 2002. – 784 с.
11. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999. – 384 с.