

Поняття та зміст відносин добросусідства

*Мироненко Ігор Віталійович
к.ю.н., доцент кафедри цивільного права Юридичного інституту
Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника*

Положення глави 17 Земельного кодексу України присвячено новому як для нашого земельного законодавства інституту – інституту добросусідства. Вони спрямовані на врегулювання достатньо актуальної у всі часи проблеми – погодження та захисту інтересів власників межуючи між собою володінь, врегулювання протиріч, що виникають при здійсненні ними прав на своє майно.

Норми, спрямовані на врегулювання „відносин сусідства” відомі уже з римського права [1, с. 147; 2, с. 303; 3, с. 181-183]. Даним відносинам приділялась значна увага і в російській дореволюційній літературі. Положення законодавства про добросусідство розглядались як встановлені законом обмеження права власності в силу „права участия частного” [4, с. 213-215; 5, с. 229-230] чи „права соседства” [6, 522-529]. Уже в радянський час І.Б. Новицький розглядав обмеження прав землею в інтересах сусідів як явище приватно-публічного характеру [7, с. 6]. Їх публічний характер обумовлений законодавчим встановленням правил добросусідства в суспільних інтересах у вигляді зобов’язань та заборон, а також необхідністю їх безумовного виконання. В сучасному праві відносини добросусідства поширюються на всіх власників та землекористувачів, незалежно від форми власності на землю та організаційно-правової форми власників чи землекористувачів [8, с. 78]. Приватний характер відносин добросусідства обумовлений юридичною рівністю та самостійністю учасників даних відносин незалежно від їх складу, врегулюванням спорів в цій сфері насамперед в судовому порядку.

На сьогодні в науковій літературі положення про добросусідство прийнято розглядати як окремий вид обмежень прав на землю, який поширюється на відносини між власниками (користувачами) сусідніх володінь, що не дають третім особам жодних самостійних прав на чужу річ, а лише обмежують особу у здійсненні нею свого права [9, с. 149; 10, с. 269; 11, с. 32].

На думку Д.В. Дождєва, права по сусідству (*jura vicinitatis*) являють собою спосіб правового регулювання відносин між сусідами, що полягає в законодавчому обмеженні правомочностей власника. Розвиток прав по сусідству веде до збільшення числа випадків, коли власник може звертатись з позовом про припинення дій, що порушують право. Оскільки кожен власник, в свою чергу, сам залежить від сусіда, змінюється сама конструкція земельної власності, подібні обмеження в імперативній формі змінюють повноваження всіх власників [12, с. 455-456].

На нашу думку, положення законодавства, що регулюють земельні відносини добросусідства, є нормативно встановленими обмеженнями щодо здійснення прав на землю (включаючи право власності), що мають на меті забезпечити захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок.

Суб'єктами відносин добросусідства виступають як власники земельних ділянок, так і землекористувачі (п. 1 ст. 91, п. 1 ст. 96 Земельного кодексу України). В силу цього, правила про добросусідство виступають в якості обмежень щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису, суперфіцію та ін.

Водночас слід вказати, що чинний Земельний кодекс України, визначивши суб'єктами відносин добросусідства як власників земельних ділянок, так і землекористувачів, чітко не визначає, в яких випадках виникають відносини добросусідства. Для прикладу, в ст. 170 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [12], сусідніми визнаються будь-яка земельна ділянка чи інша нерухомість, на яку може виникнути двосторонній вплив.

Якщо проаналізувати погляди сучасних науковців з даного питання, то прийнято вважати, що відносини добросусідства можливі лише між власниками та користувачами, земельні ділянки яких мають спільну межу або є недалеко одна від одної [13, с. 99; 14, с. 14]. В цьому контексті добросусідство можна розглядати як взаємини двох і більше осіб, що володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те ж саме або розташоване в безпосередній близькості майно, що створює

ймовірність тривалих порушень прав будь-якої сторони [15, с. 40-41]. Таким чином, у відносинах добросусідства сусідніми виступають не лише прилеглі (суміжні) земельні ділянки, але й ті, власникам або користувачам яких може бути заподіяно незручностей власником (користувачем) іншої ділянки [16, с. 322].

Якщо ж говорити про зміст земельних відносин добросусідства, то він виражається в сукупності прав та обов'язків суб'єктів даних відносин. При цьому комплекс таких прав та обов'язків, по-суті, є однаковим для кожного власника чи землекористувача [17, с. 455-456]. У найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна, на нашу думку, визначити як право кожного власника чи землекористувача вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням в тих межах і тими способами, що не завдає неправомірного впливу на сусідні володіння (земельні ділянки), а також вимагати від інших власників (землекористувачів) такого ж використання сусідніх земельних ділянок, і водночас – обов'язок кожного власника (землекористувача) не допускати при цьому заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки.

Власник чи землекористувач не може перешкоджати впливу димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом чи спричиненню подібних незручностей зі сторони сусідньої ділянки, якщо вони не виходять за межі нормально допустимих в даній ситуації. Відповідно, такому обов'язку власників (землекористувачів) сусідніх земельних ділянок протистоїть право носія суб'єктивного права власності на земельну ділянку 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 171 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки [12], стаття 175 Цивільного кодексу Грузії [18], стаття 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова [19]).

Як випливає з положень статті 103 Земельного кодексу України, основне завдання інституту добросусідства у нашому законодавстві – забезпечити обрання власниками та землекористувачами таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам та землекористувачам

сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей та не перешкоджається використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням.

Якщо характеризувати положення глави 17 – „Добросусідство” – Земельного кодексу України в цілому, то можна відзначити, що з семи статей глави три статті присвячені питанням розмежування земельних ділянок, встановлення та використання межових споруд, по одній статті відведено для розкриття змісту добросусідства і визначення видів та критерії впливу на сусідні земельні ділянки, попередженню шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, а також врегулювання питань проникнення на земельну ділянку гілок та коренів дерев і кущів. Тому, якщо виходити з положень даної глави Земельного кодексу України, то у сфері відносин добросусідства можна, на нашу думку, виділити два основні напрями правового регулювання:

1) відносини щодо розмежування суміжних володінь та запобігання безпосередньому порушенню меж земельних ділянок. Врегулюванню даних відносин у чинному Земельному кодексі України присвячено статті 105-109;

2) відносини щодо здійснення опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки, які не пов'язані з безпосереднім порушенням їх меж. Дані відносини регулюються статтями 103 та 104 Земельного кодексу України. При цьому, врегулювання саме даних відносин, на нашу думку, визначає специфіку добросусідства як такого та становить основну складність.

В чому полягає особливість правового регулювання відносин добросусідства? Справа в тому, що конфлікт інтересів власників суміжних володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий і впливає з суті як даних відносин, так і взагалі здійснення суб'єктивних прав [20, с. 118].

Як зазначається в літературі, 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 місце знаходження нерухомості, її близькість до економічних і культурних об'єктів, зв'язок з транспортною мережею, властивості природного середовища, чистота повітря тощо [17, 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. Безпосереднє порушення меж володінь суміжних власників – це лише поверхнева, найбільш очевидна сторона проблеми. Набагато складніше врегулювати діяльність, яка здійснюється за межами об'єктів права власності, але суттєво впливає на них. Для прикладу, якщо в більшості випадків можна вважати, що облаштування на сусідній земельній ділянці декоративного саду йде на благо власнику, то здійснення на цій же ділянці хімічного чи іншого шкідливого виробництва суттєво знижує цінність даної або ж взагалі робить неможливим використання ділянки для житлового будівництва чи ведення фермерського господарства.

Негативні аспекти такого зовнішнього впливу отримали свою правову розробку. Вона, зокрема, проявляється в існуванні загального для всіх правових систем принципу, згідно з яким на власника покладається обов'язок не допускати такого використання належного йому майна, яке спричиняє суттєву і необґрунтовану шкоду третім особам або всьому суспільству. Подібний принцип обмежує право власності в його активному аспекті (в тому, що дозволено власнику) і створює імунітет власності щодо негативних наслідків дії зовнішніх факторів [21, с. 209-212].

Коли мова йде про врегулювання опосередкованих впливів на сусідні володіння, то тут можна виділити ряд ключових, на нашу думку, питань, які потребують правового вирішення:

1) встановленні меж, в яких такі впливи є допустимими, тобто до якої міри власник чи землекористувач зобов'язаний терпіти негативні для нього наслідки використання сусідніх земельних ділянок. І відповідно – до якої міри даний суб'єкт, в свою чергу, може правомірно завдавати незручності своїм сусідам.

2) встановлення правових наслідків завдання опосередкованих впливів на сусідні володіння. Дане питання ускладнюється тим, що в ряді випадків подібні незручності неможливо усунути взагалі або в повній мірі, оскільки вони не є такими, що надають право на судовий захист [21, с. 218]. Найпростіший приклад – в індустріальну добу забруднення довкілля не може бути причиною заборони роботи промислового підприємства, якщо, на думку суспільства, його рівень не перевищує

допустимі екологічні норми [17, с. 385-387]. При цьому, на відміну від чинного українського законодавства, в ряді іноземних держав достатньо регламентовано питання щодо компенсації шкоди внаслідок завдання опосередкованих впливів на сусідні володіння, а також розроблено ряд спеціальних підходів щодо врегулювання даного питання [21, с. 231-236; 22, с. 41].

3) встановлення механізмів запобігання надмірним опосередкованим впливам з боку сусідніх власників та землекористувачів. Про можливість вжиття власниками та землекористувачами заходів щодо попередження шкідливого впливу на їх земельні ділянки в сучасному українському законодавстві йдеться в статті 104 Земельного кодексу України, проте навряд чи можна вважати її конструкцію досконалою.

На нашу думку, чинна редакція статей 103 та 104 Земельного кодексу України не може вважатись оптимальною для врегулювання даних відносин. Наочне свідчення цьому – дуже незначна кількість випадків використання цих норм на практиці. І це на противагу значному досвіду законодавства та практики зарубіжних країн щодо врегулювання даних відносин.

Також можна відзначити, що значна група відносин добросусідства не отримала своєї правової регламентації порівняно з законодавством інших держав, зокрема такі повсякденні питання як відведення стічних вод, організація стоків з дахів, облаштування виходу вікон на сусідні володіння, сусідське водокористування, встановлення мінімально допустимих відстаней для забудови, здійснення робіт і розміщення насаджень та ін. Тому є підстави вести мову про доповнення законодавства більш розширеними положеннями про врегулювання відносин добросусідства.

ЛІТЕРАТУРА

1. Римское частное право: учебник / [Перетерский И.С., Краснокутский В.А., Нивицкий И.Б. и др.]; под ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: Юриспруденция, 2000. – 448 с.
2. Покровский И.А. История римского права / Иосиф Алексеевич Покровский. – СПб.: Издательско-торговый дом „Летний сад”, 1998. – 560 с.
3. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права / Чезаре Санфилиппо. – М.: БЕК, 2002. – 400 с.
4. Синайський В.И. Русское гражданское право / Василий Иванович Синайський. – М.: Статут, 2002. – 638 с.
5. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права / Габриэль Феликсович Шершеневич. – Тула: Автограф, 2001. – 720 с.
6. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. / Константин Петрович Победоносцев. – М.: Статут, 2002. – 800 с.

7. Новицкий И.Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы // Право и жизнь. – 124. – Книга 5/6. – С. 10-21.
8. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие / Илья Иванович Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
9. Земельное право Украины: учеб. пособие / [Беженарь А.М., Бердников Е.С., Бондар Л.А. и др.]; под. ред. Погребного А.А., Каракаша И.И. – К.: Истина, 2002. – 496 с.
10. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.]; за заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
11. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України / Павло Федотович Кулинич // Земельне право України. – 2006. - № 1. – С. 25-33.
12. Цивільний кодекс Азербайджанської Республіки від 28.12.1999 року – режим доступу: <http://www.azhumanrights.org/>
13. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ „Видавництво „Юридична думка”, 2006. – 144 с.
14. Самончик О.А. Ограничения права землепользования сельскохозяйственных предприятий / Ольга Анатольевна Самончик. – М.: Наука, 1989. – 95 с.
15. Поротикова О.А. Проблемы гражданско-правового регулирования соседских отношений / О.А. Поротикова: материалы Всероссийской межвузовской конференции [Актуальные проблемы права собственности], (г. Саратов, октябрь 2003 г.). - Саратов: Изд-во ГОУ ВПО «Саратовская государственная академия права», 2004. - 100 с. - С. 41-42.
16. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / [кол. авторів]; за заг. ред. В.І. Семчика. – 2-е вид. – К.: Концерн „Видавничий Дім „Ін Юре”, 2004. – 748 с.
17. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов / Дмитрий Вадимович Дождев. – 2-е изд., изм. и доп. – М.: Издательство НОРМА (Издательская группа НОРМА – ИНФРА-М), 2002. – 784 с.
18. Цивільний кодекс Грузії від 26.06.1997 року – режим доступу: <http://napr.gov.ge/>
19. Цивільний кодекс Республіки Молдова від 06.06.2002 року – режим доступу: <http://www.mdi.gov.md/>
20. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права / Иосиф Алексеевич Покровский. – М.: Статут, 1998. – 353 с.
21. Маттеи У. Основные положения права собственности / Маттеи У., Суханов Е.А. - М.: Юристъ, 1999. – 384 с.
22. Фоков А.П. Современные проблемы права собственности в России и Германии / А.П. Фоков // Юрист. – 2003. - № 6. – С. 20-25.