

Мироненко І.В.

**ІНСТИТУТ ПРАВА СУСІДСТВА:
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ
АСПЕКТИ**

монографія

Івано-Франківськ – 2019

УДК 349.41

М 64

Рекомендовано до друку вченою радою Державного вищого навчального закладу “Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника” (протокол № 4 від 23 квітня 2019 року)

Рецензенти:

О. А. Вівчаренко, доктор юридичних наук, доцент, професор кафедри трудового, екологічного та аграрного права Навчально-наукового Юридичного інституту Державного вищого навчального закладу “Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника”, заслужений юрист України;

Д. В. Бусуйок, доктор юридичних наук, доцент кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка;

В. Д. Сидор, доктор юридичних наук, професор, професор кафедри конституційного, адміністративного та міжнародного права Київського інституту інтелектуальної власності та права Національного університету „Одеська юридична академія”.

Науковий редактор:

В. В. Костицький, доктор юридичних наук, професор, заслужений юрист України, академік Національної академії правових наук України.

М 64 **Мироненко І.В.**

Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти : *монографія* / І.В. Мироненко. Івано-Франківськ, Супрун В.П., 2019. 341 с.

ISBN 978-617-7468-38-6

У монографії на основі аналізу праць українських і зарубіжних науковців, положень чинного законодавства України та інших держав, а також практики правового регулювання здійснено комплексне дослідження теоретичних та практичних аспектів регламентації відносин власників та землекористувачів сусідніх об'єктів нерухомого майна (сусідських відносин). Досліджено історію розвитку відповідного правового регулювання. Визначено загальні засади формування та розвитку інституту права сусідства. Розглянуто теоретичні та практичні аспекти регулювання окремих видів сусідських відносин. На основі проведеного дослідження сформульовано пропозиції щодо вдосконалення чинного законодавства України.

Для науковців-правників, викладачів, аспірантів, студентів вищих юридичних закладів, юристів-практиків, фахівців у сфері цивільного та земельного права.

УДК 349.41

© Мироненко І.В., 2019

© Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», 2019

ISBN 978-617-7468-38-6

ЗМІСТ

ПЕРЕДМОВА	5
ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ	7
Розділ 1. ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ.....	8
1.1. Правове регулювання сусідських відносин в праві періоду княжої доби.....	8
1.2. Правове регулювання сусідських відносин в період польсько-литовської доби.....	14
1.3. Правова регламентація сусідських відносин в праві козацько-гетьманської доби.....	27
1.4. Правове регулювання сусідських відносин на українських землях в період імперської доби.....	39
1.5. Регламентація сусідських відносин в радянському законодавстві.....	52
1.6. Правове регулювання сусідських відносин в новітньому українському законодавстві: загальна характеристика	58
Висновки до розділу 1.	69
Розділ 2. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН	72
2.1. Сусідські відносини як предмет правового регулювання: загальна характеристика.....	74
2.2. Об'єкти сусідських відносин (теоретико-практичні проблеми визначення об'єктів сусідських відносин)	88
2.2.1. Сусідство нерухомого майна як кваліфікуюча ознака об'єктів сусідських відносин	88
2.2.2. Земельні ділянки як об'єкт сусідських відносин	94
2.2.3. Нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, як об'єкт сусідських відносин	107
2.3. Суб'єкти сусідських відносин.....	119
2.4. Правова природа положень щодо регулювання сусідських відносин	135
2.5. Співвідношення положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів.....	157
2.6. Право сусідства як правовий інститут.....	168
2.7. Принципи правового регулювання сусідських відносин	188
Висновки до розділу 2.	214

Розділ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН	221
3.1. Опосередковані впливи на сусідні володіння.....	221
3.1.1. Поняття, зміст та форми опосередкованого сусідського впливу...	221
3.1.2. Сучасні підходи щодо регулювання опосередкованих сусідських впливів	229
3.1.3. Принцип неприпустимості зловживання правом як загальнотеоретична концепція щодо регламентації опосередкованих сусідських впливів	232
3.1.4. Критерії оцінки правомірності опосередкованого сусідського впливу	246
3.2. „Право на огорожу”: облаштування огорож та обмежування доступу на земельну ділянку	268
3.2.1. Обгороджування земельних ділянок: загальні аспекти.....	268
3.2.2. Право на обгороджування земельної ділянки.....	269
3.2.3. Порядок встановлення огорожень земельних ділянок	272
3.2.4. Вимоги щодо огорожень земельних ділянок	274
3.2.5. Право власності на огорожі та порядок їх використання суміжними землевласниками чи землекористувачами	277
3.2.6. Доступ на земельну ділянку інших осіб.....	284
3.3. Сусідське водокористування	302
Висновки до розділу 3.	314
ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	319

ПЕРЕДМОВА

З давніх-давен існувала необхідність врегулювання тих суспільних відносин, що невідворотно виникали між володільцями сусідніх об'єктів нерухомого майна (насамперед – земельних ділянок) при здійсненні користування ними. Так чи інакше, але між такими суб'єктами завжди існують певні непорозуміння, як от: переростання гілок та коріння рослин через межу, перекривання огляду на місцевість чи затінення ділянки будівлями сусіда, стоки вод з розташованих вище ділянок, шум чи інші незручності від повсякденної життєдіяльності сусіда тощо. Внаслідок цього очевидно є необхідність взаємних обмеження свободи дій та співпраці володільців сусідської нерухомості.

Достатньо рано, починаючи з доби античності, дана сфера суспільних відносин, яка перманентно обумовлює різного роду приватноправові конфлікти, стала предметом правового регулювання. В подальшому це забезпечило формування ряду правових конструкцій, які є невід'ємною частиною сучасного правового регулювання: принцип недопустимості зловживання правом, земельні сервітути, межування земель та ін.

Одним з наслідків законодавчої регламентації відносин володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна стало формування окремого правового утворення, яке в сучасній правовій доктрині відоме під назвами „право сусідства”, „сусідське право”, „добросусідство” та ін. Тривалий час воно розвивалося в рамках правового регулювання земельних сервітутів як специфічний їх різновид, а в наш час здобуло своє визнання у якості самостійного правового інституту, який переважно розглядається у контексті правових обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно.

Спеціальні правові норми, спрямовані на врегулювання „прав по сусідству” (*jura vicinitatis*), відомі з часів римського приватного права. Зокрема вони містилися уже в Законах XII таблиць як першій писемній кодифікації звичаєвого права того періоду. В подальшому подібні норми так чи інакше супроводжували усю історію розвитку законодавства, яке регулювало здійснення прав на нерухоме майно, як обмеження свободи особи щодо використання належного їй майна на користь сусідніх власників та користувачів. Положення щодо регулювання сусідських відносин¹ містилися в різних редакціях „Руської правди” як найбільш давньої пам'ятки українського права, були достатньо широко представлені у всіх редакціях „Литовських статутів”, а також „Правах, за якими судиться малоросійський народ”. Надалі правове регулювання сусідських відносин містили діючі на сучасних українських землях „Загальне цивільне уложення Австрії” (1811 р.) та законодавство Російської імперії. При цьому особливо можна відзначити

¹ Тут і далі під сусідськими слід розуміти правовідносини, що виникають між володільцями (власниками та користувачами) тих об'єктів нерухомого майна, які можуть бути визначені як сусідні (детальніше – див. підрозділ 2.1.).

достатньо детальну доктринальну розробку питань правової регламентації сусідських відносин в дореволюційній російській цивілістиці („право участия частного”, „право соседства”, „соседское право”).

Законодавство радянської доби, звівши правове регулювання земельних відносин до адміністративно-правового, практично не містило норм щодо регламентації сусідських відносин. Тривалий час відсутнім було спеціальне правове регулювання цих відносин і в українському законодавстві після здобуття нашою державою незалежності в 1991 році. Лише з прийняттям нового Земельного кодексу України від 25.10.2001 року ці відносини отримали самостійне правове регулювання в його главі 17 „Добросусідство”.

Однак на сьогодні можна відзначити недостатність як правового регулювання відносин володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна, так і наукових досліджень з цього питання. Про це свідчать як відсутність значної судової практики щодо застосування відповідних норм глави 17 „Добросусідство” ЗК України, так і незначна кількість наукових досліджень з даної тематики. На сьогодні в вітчизняній літературі цим питанням присвячені, в основному, порівняно незначна кількість статей, а також тематичні розділи навчальних видань та окремих дисертаційних досліджень. На нашу думку, це можна пояснити як недостатністю та надмірною абстрактністю правового регулювання відносин добросусідства (сусідських відносин) в сучасному українському земельному законодавстві, так і нерозумінням практиками та науковцями змісту та призначення правового регулювання в даній сфері.

Вказане підкреслює необхідність комплексного дослідження правового регулювання сусідських відносин (відносин добросусідства) в українському законодавстві. Дане дослідження є спробою дослідити становлення та розвиток відповідного правового регулювання в вітчизняному праві, розглянути основні науково-теоретичні засади сучасного „права сусідства”, особливості регулювання окремих видів сусідських відносин, а також запропонувати своє бачення окремих положень щодо регулювання відносин володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна.

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

- ЦК України – Цивільний кодекс України;
- ЗК України – Земельний кодекс України;
- ЦК АР – Цивільний кодекс Азербайджанської Республіки;
- ЦК РМ – Цивільний кодекс Республіки Молдова;
- НЦУ – Німецьке цивільне уложення;
- ФЦК – Французький цивільний кодекс;
- ЦК Нідерландів – Цивільний кодекс Нідерландів;
- ЦК Грузії – Цивільний кодекс Грузії;
- ЦК Японії – Цивільний кодекс Японії;
- ЦК РБ – Цивільний кодекс Республіки Білорусь;
- ЦК Італії – Цивільний кодекс Італії;
- ЗЦУА – Загальне цивільне уложення Австрії;
- ЦК Квебека – Цивільний кодекс Квебека;
- ЦКШ – Цивільний кодекс Швейцарії;
- ЦК Туркменистану – Цивільний кодекс Туркменистану.

Розділ 1. ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН НА УКРАЇНСЬКИХ ЗЕМЛЯХ

Як вказується в літературі, т.з. „сусідські відносини” завжди так чи інакше були врегульовані, але в одні періоди це регулювання було більш впорядкованим, що дозволяло говорити про сусідське право як про правовий інститут, а в інші періоди воно було сукупністю розрізнених норм або ж взагалі можна було говорити лише про звичаєве право².

Загалом мова йде про спеціальне правове регулювання відносин володільців (власників та користувачів) тих об’єктів нерухомого майна, між якими виникає взаємний вплив за умов їх використання. Таке регулювання має на меті забезпечити певний режим відносин, за якого кожен володілець може вільно використовувати свою земельну ділянку чи інше нерухоме майно за його призначенням в тих межах і тими способами, що не обумовлює недопустимого впливу на сусідні володіння. При цьому кожен з них несе обов’язок не допускати заподіяння неправомірного (такого, що перевищує допустимі межі) впливу на сусідні об’єкти нерухомості та водночас вправі вимагати від володільців цих об’єктів такого ж їх використання. Розвиток регламентації сусідських відносин призводить до виникнення спеціального переліку підстав, за наявності яких кожен володілець земельної ділянки чи іншої нерухомості може звертатись з негативним позовом до сусідніх володільців. А оскільки кожен володілець, в свою чергу, сам залежить від сусіда, відповідно, змінюється сама конструкція власності в напрямку її обмеження.

На нашу думку, існуючі на сьогодні законодавчі положення щодо регулювання сусідських відносин (відносин добросусідства) є достатньо обмеженими та розмитими, що не сприяє їх застосуванню на практиці при регулюванні відповідних відносин. Вважаємо, що даний правовий інститут з часом буде вдосконалено і відповідні положення знайдуть своє практичне застосування та належну теоретично розробку. І як один з кроків щодо цього – це спроба дослідити розвиток правового регулювання сусідських відносин на українських землях.

1.1. Правове регулювання сусідських відносин в праві періоду княжої доби

Якщо вести мову про регулювання сусідських відносин у праві даного періоду (X – I пол. XIV ст.), то письмові пам’ятки цього часу, до яких належать русько-візантійські договори (907, 911, 945, 971 рр.), „Руська правда” в її різних редакціях, князівські договори (договори князів з народом та міжкнязівські договори – т.з. „хрестові грамоти”), князівські „устава” і „уроки”, а також

² Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 209.

використовувані на руських землях пам'ятки іноземного права³, не містять значної кількості норм з даного питання.

Закріплення окремих правил щодо регулювання сусідських відносин в цей час пов'язане, насамперед, із „Руською правдою”, що вміщувала діючі норми звичаєвого права. При цьому слід враховувати, що вона не була якоюсь однією кодифікацією, а складалася із низки збірників, що поступово змінювалися та розвивалися; найбільш старі з яких (початкова, коротка редакція) належать до I половини XI століття (часів Ярослава Мудрого), а інші – до XII та XIII століть. Положення „Руської правди” в подальшому вплинули на правовий розвиток суміжних слов'янських народів та знайшли своє відображення у всіх пам'ятках права литовського періоду⁴.

Що стосується конкретних норм щодо регламентації сусідських відносин, то „Руська правда” в її Короткій редакції містила лише одну норму, яку ми можемо розглядати як таку, що стосується регулювання досліджуваних відносин. Йдеться про відповідальність за порушення меж земельних ділянок, закріплену у статті 34: „А иже межу переореть любо перетес, то за обиду 12 гривне” („А якщо хтось переоре межу чи знищить межовий знак на дереві, то платить 12 гривен винагороди потерпілому”)⁵.

Дещо детальніше правило з даного питання вміщено в Розширеній редакції „Руської Правди”, стаття 72 якої також передбачала відповідальність за порушення меж земельної ділянки: „Аще межу перетнетъ бортную или ролеиную розореть или дворную тыномъ перегородить межу то 12 гривень продажи” („Якщо хтось зрубає знак вуликової межі чи розоре рілльову межу, чи тином перегородить дворову межу, то платить 12 гривен штрафу”)⁶.

³ Юшков С. В. *Общественно-политический строй и право Киевского государства: учебное пособие по истории государства и права СССР*. Выпуск I-II. Москва: НКЮ СССР, 1944. С. 27-30; Дмитрієнко Ю. М. Першоджерела традиційної української правосвідомості. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2 (18). С. 30.

⁴ Лащенко Р. М. *Руська Правда. Антологія української юридичної думки*. К: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 428-430; Кульчицький В. С., Тищик Б. Й. *Історія держави і права України: навчальний посібник*. Вид. 2-ге, доп. і перероб. К.: Атіка, 2006. С. 25-27; *Історія держави і права України: підручник / за ред. А. С. Чайковського*. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 70-72.

⁵ Іванов В. М. *Історія держави та права України: навч. посіб.* К.: Атіка, 2007. С. 65; *Хрестоматія з історії держави і права України: навч. посібник / за ред. В. Д. Гончаренка*. 3-тє вид., перероб. К.: Ін Юре, 2003. С. 27; Тихомиров М. Н. *Пособие для изучения Русской Правды*. Москва: МГУ, 1953. С. 75-86; Гуз А. М. *Історія держави і права України. Джерела права періоду Київської Русі: навчальний посібник*. К.: КНТ, 2007. С. 38.

⁶ Гуз А. М. *Історія держави і права України. Джерела права періоду Київської Русі: навчальний посібник*. К.: КНТ, 2007. С. 49; Білецький Л. *Руська Правда й історія її тексту*. Вінніпег: Українська Вільна Академія Наук в Канаді, 1993. URL: <http://izbornyk.org.ua/bilets/bil.htm> (дата звернення: 17.02.2019); Власов Ю. Н. *Государство и право Киевской Руси: становление политико-правовых отношений (VI-XIII века)*. Москва: Юрайт, 1999. С. 222.

Формулювання даної статті відображає поступовий розвиток правового регулювання земельних відносин у законодавстві Київської Русі, оскільки в Розширеній редакції „Руської правди” уже розрізняються види земельних меж, зокрема, бортну, рілльову (польову) та дворову⁷. Якщо проаналізувати зміст цієї норми, то можна прийти до висновку, що вона стосується відносин саме між сусідніми землекористувачами, адже складно собі уявити, щоб земельну межу розорала інша особа, ніж сусід. В будь-якому разі, як зазначає В.Є. Рубаник, безсумнівним є те, що, згідно норм „Руської правди”, уже в той час всяке володіння мало свої чітко визначені межі і знаки цих меж були недоторкані для інших осіб⁸.

Крім того, до Розширеної редакції „Руської правди” також було включено окрему норму (стаття 73), яка передбачала відповідальність за знищення дерев-межових знаків: „Если кто срубит дуб со знаменем иле межевой, то платит 12 гривен штрафа (продажи)” („Якщо хтось підрубає дуба із знаком чи межею, то платить 12 гривен штрафу”)⁹.

Положення статей 72-73 Розширеної редакції „Руської правди”, в порівнянні з статтею 34 Короткої редакції „Руської Правди”, відображають, крім іншого, існування на той час різних способів визначення меж: межі визначені на землі, які можна переорати чи перегородити, та межі, визначені на деревах, які можна стесати. Крім того, можна відзначити існування різних видів межових знаків: штучних та природних (дуб, що росте на межі)¹⁰.

Таким чином, „Руська правда” в різних її редакціях містить норми, які передбачають відповідальність за порушення меж земельної ділянки. Р.М. Лащенко бачить в цьому підтвердження того, що вже в першій половині XI століття на давньоруських землях набула розвитку ідея індивідуальної (приватної) власності на землю. При цьому, для порівняння, такий же штраф (12 гривень) встановлювався за вбивство „привілейованих осіб”, зокрема сільського старости¹¹. Характерно, що дані відносини закон захищав рівною мірою: незалежно від соціального статусу власника, штраф за знищення йому належного знаку власності був однаковим – 12 гривень. На думку П.П. Захарченка, це означало, насамперед, захист самого принципу власності, а

⁷ Падох Я. Грунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 15-16.

⁸ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 67-68; Рубаник В. Е. Собственность в истории российской и украинской систем права: монография. Х.: Консум, 2004. С. 179.

⁹ Гуз А. М. Історія держави і права України. Джерела права періоду Київської Русі: навчальний посібник. К.: КНТ, 2007. С. 49; Власов Ю. Н. Государство и право Киевской Руси: становление политико-правовых отношений (VI-XIII века). Москва: Юрайт, 1999. С. 223.

¹⁰ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 42

¹¹ Лащенко Р. М. Право власності в „Руській Правді”. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 444-445.

не об'єкту і не особи, на майно якого посягав зловмисник¹². Хоча, з іншого боку, висловлюються припущення, що такий високий штраф все ж встановлювався, хоча це прямо не вказано у відповідних статтях „Руської правди”, за порушення саме межі княжої земельної ділянки чи, більш того, малось на увазі, що всі землі є власністю одного верховного власника – князя¹³.

Акти київських князів („уроки”, „устапи” або „статути”, „ряди”) були важливим джерелом щодо вивчення давньоруського права¹⁴, проте вони не містять значної кількості норм з приводу земельних відносин. Як зазначає з цього приводу В.М. Лешков, в цей час земельне право привертало до себе достатньо незначну увагу законодавця¹⁵. Хоча в контексті даного дослідження необхідно відзначити „Статут Великого князя Володимира Всеволодовича Мономаха”, саме з яким пов'язують виникнення Розширеної редакції „Руської Правди” та появу в ній розглянутої вище статті 72 в її більш детальному, порівняно з Короткою редакцією, викладі¹⁶.

Що стосується Галицько-Волинської держави, то тут, в основному, діяла правова система, що функціонувала на Русі. Пам'ятки ж місцевого права, котрі дійшли до наших днів (зокрема, „Грамота князя Івана Ростиславовича (Берладника)” (1134 р.), „Рукописання (заповіт) князя Володимира Васильовича” (1287 р.), „Уставна грамота Волинського князя Мстислава Даниловича” (1289 р.) не передбачали положень щодо регулювання сусідських відносин¹⁷.

Ту обставину, що вітчизняні пам'ятки права періоду Київської Русі містять порівняно невелику кількість норм з питань земельних відносин, дослідники пояснюють тим, що в цей час земельна власність мала общинний характер, тобто існувала у вигляді власності відповідної громади, князівських володінь, боярських і монастирських вотчин. Відповідно, спори з даного приводу носили публічно-правовий характер і врегульовувалися без

¹² Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 34.

¹³ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 66-67.

¹⁴ Древнерусские княжеские уставы XI-XV вв. / ред. Я. Шапов. Москва: Наука, 1976. С. 3-4; 34; Чубатий М. Огляд історії українського права: історія джерел та державного права. Мюнхен, Київ: Ноосфера, 1994. С. 20-22.

¹⁵ Лешков В. М. История русского общественного права до XVIII. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 99.

¹⁶ Юшков С. В. Общественно-политический строй и право Киевского государства: учебное пособие по истории государства и права СССР. Выпуск I-II. Москва: НКЮ СССР. 1944. С. 33-34; Кульчицький В. С., Тищик Б. Й. Історія держави і права України: навчальний посібник. Вид. 2-ге, доп. і перероб. К.: Атіка, 2006. С. 20-26; Історія держави і права України: підручник / за ред. А. С. Чайковського. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 70-71.

¹⁷ Гуз А. М. Історія держави і права України. Джерела права періоду Київської Русі: навчальний посібник. К.: КНТ, 2007. С. 62-64.

спеціальних норм щодо земельної власності¹⁸. Зокрема, як зазначив І.Ф. Леонтович, в цей період „всякие поземельные споры велись общинным порядком поземельные споры разбирались вообще на сходках, целою общиною”¹⁹. Про переважно общинний (громадський) характер власності на землю в Київській Русі вказують й інші науковці²⁰.

Водночас слід зазначити, що серед дослідників все ж відсутня єдина точка зору з даного питання, оскільки деякі науковці (М. Владимирський-Буданов, М. Грушевський, Р. Лашенко та інші) вказують, що індивідуальне землеволодіння селян в той час існувало, ґрунтуючись, в тому числі, і на праві власності, а не лише на землекористуванні²¹. Однак, на нашу думку, принципового значення дана обставина не має, оскільки сусідські відносини, виходячи із об'єктивного характеру передумов їх виникнення, в тому чи іншому вигляді існують від початків формування індивідуального землекористування як такого. Як вказав І.Б. Новицький, сусідські відносини виникають з самого факту використання сусідніх об'єктів нерухомого майна, незалежно від правового титулу сусідів²². Таким чином, сусідські відносини існують незалежно від наявності їх правової регламентації і по своїй суті є фактичними відносинами, що складаються незалежно від права власності на об'єкт, у зв'язку з експлуатацією якого вони виникають²³.

На думку Р.І. Серікова, сусідські відносини, хоча й тісно пов'язані з відносинами власності, не існують виключно в їхніх рамках. В умовах колективної власності, за умов відсутності власності індивідуальної, так чи інакше члени однієї общини використовували яке-небудь спільне майно. Очевидно, що в членів такої спільноти виникали певні суперечності із цього приводу, але спори сусідів як відносини членів однієї общини регулювалися її

¹⁸ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 34; Лешков В. М. История русского общественного права до XVIII. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 99-101.

¹⁹ Леонтович Ф. І. Русская Правда и Литовський Статут. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 217.

²⁰ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 78-79, 87-90.

²¹ Іванов В. М. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Атіка, 2007. С. 65; Рубаник В. Е. Собственность в истории российской и украинской систем права: монографія. Х.: Консум, 2004. С. 159-160.

²² Новицький І. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

²³ Винниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермского университета*. 2013. Выпуск 1(19). С. 24.

звичаями. Таким чином, сусідські відносини в правовому сенсі беруть свій початок раніше, ніж виникнення індивідуальної власності на Русі²⁴.

Загалом же можна погодитися з Ю.В. Виниченко в тому, що історичні (онтологічні) начала сусідського права позбавлені певної національної специфіки, оскільки виникнення відповідних норм є лише віддзеркаленням суспільних відносин щодо співіснування (співжиття), які носять об'єктивний характер і тому виникають в будь-якому суспільстві. Подібні сусідські відносини в різних народів достатньо типові і полягають або в спільній діяльності сусідів в загальних для них інтересах, або в обмеженому користуванні майном сусіда, або у відносинах із спричинення „образи”, або в спорах, пов'язаних з безперешкодним користуванням „своєю” нерухомістю. Відзначена типовість сусідських відносин обумовлює і загальну схожість правових норм, що їх регулюють. Спочатку ці норми в основному передбачали встановлення відповідальності за спричинення шкоди і були розраховані на конфлікти, що виникають всередині общини з приводу експлуатації її окремими членами належних їм земельних ділянок, а права та обов'язки сусідів при цьому в даний період не одержують свого чіткого оформлення²⁵. В подальшому поява індивідуальної власності об'єктивно обумовила виникнення відносин, пов'язаних з використанням речей, що тепер належать не общині в цілому, а її окремим членам. Як наслідок, необхідним стало формування правил, спрямованих на врегулювання або попередження конфліктів, пов'язаних з такою сусідською взаємодією²⁶.

Окремо можна згадати про пам'ятки іноземного права, які в той час застосовувались на руських землях. Так, одним з джерел права Київської держави були переклади на церковнослов'янську мову збірників візантійських правових норм. Вони з'явилися тут слідом із прийняттям християнства і були достатньо рано відомі в слов'янському перекладі²⁷. Мова, зокрема, йде про „Закон судний людям” або „Судебник царя Константина”, „Номоканони” або „Кормчі книги”, „Еклогу”, „Прохірон”, „Книги законні” та деякі інші.

Одразу слід відзначити, що загалом рецепція візантійського права стосувалася переважно сфери церковних відносин і була достатньо обмеженою щодо регулювання світських відносин через суттєві відмінності суспільного

²⁴ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 210.

²⁵ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермского университета*. 2013. Выпуск 1 (19). С. 23.

²⁶ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермского университета*. 2013. Выпуск 1(19). С. 21-22.

²⁷ Дьяконов М. Очерки общественного и государственного строя Древней Руси. С-Пб, 1908. С. 53; Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 29-30.

Розділ 1. Історія розвитку правового регулювання сусідських відносин на українських землях ладу Візантії та Київської Русі²⁸. Відповідно, регламентація сусідських відносин у цих актах також була незначною.

Так, візантійський законодавчий збірник „Еклога”, який вважають збірником звичаєвих норм сімейного, цивільного та кримінального права, не містив норм щодо регламентації сусідських відносин. Водночас можна вказати про наявність у ньому положень, що стосуються земельних відносин, характерних для феодальної доби: мова йде про положення титулу XII „Про вічний та обмежений емфітевзис”²⁹. Збірник „Закон судний людям” або „Судебник царя Костянтина” розглядають як слов’янську переробку тієї ж „Еклоги”³⁰.

Більш важливе значення для дослідження правового регулювання сусідських відносин мають „Книги законні”, які були компілятивним збірником норм візантійського права неофіційного характеру. Важливою складовою частиною „Книг законних” був „Землеробський закон” („Рільничий закон”)³¹, положення якого мали застосування на українських землях у XIII-XIV століттях³². „Землеробський закон” містив декілька спеціальних правил стосовно випадків переростання рослин через межу: „Якщо садове дерево росте між двох садів, і гілка його нахилиться, то господар дерева повинен підрізати гілку; якщо ж сад не насаджений, то хай не підрізає гілок цього дерева” (ст. 30); „Якщо з впаде з дерева [з чужої ділянки] плід на землю моєї ділянки і я візьму його, то не винен”³³.

1.2. Правове регулювання сусідських відносин в період польсько-литовської доби

Період перебування українських земель у складі спочатку Великого литовського князівства, а згодом – Речі Посполитої, в літературі прийнято позначати як „польсько-литовська доба” (II половина XIV ст. – середина XVII ст.).

²⁸ Юшков С. В. *Общественно-политический строй и право Киевского государства: учебное пособие по истории государства и права СССР. Выпуск I-II.* Москва: НКЮ СССР. 1944. С. 37; Чубатий М. *Огляд історії українського права: історія джерел та державного права.* Мюнхен, Київ: Ноосфера, 1994. С. 25.

²⁹ Чубатий М. *Огляд історії українського права: історія джерел та державного права.* Мюнхен, Київ: Ноосфера, 1994. С. 26.

³⁰ Дмитрієнко Ю. М. *Першоджерела традиційної української правосвідомості. Університетські наукові записки.* 2006. № 2 (18). С. 37.

³¹ Юшков С. В. *Общественно-политический строй и право Киевского государства: учебное пособие по истории государства и права СССР. Выпуск I-II.* Москва: НКЮ СССР. 1944. С. 37; Чубатий М. *Огляд історії українського права: історія джерел та державного права.* Мюнхен, Київ: Ноосфера, 1994. С. 26.

³² Мірошніченко А. М. *Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб.* К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 56; Захарченко П. П. *Історія держави та права України: навчальний посібник.* К.: Університет „Україна”, 2005. С. 29-30.

³³ Мірошніченко А. М. *Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб.* К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 57.

У Литовській державі достатньо довгий час в якості джерел права застосовувались „Руська правда” та руське звичаєве право, які були основою для розвитку литовської правової системи на руських землях³⁴. Відповідно, відомі населенню норми та приписи „Руської правди” традиційно вважались обов’язковими, їх значення зменшилось лише з розвитком власне литовсько-руського права³⁵. Також необхідно відзначити застосування норм польського права, а серед рецептованих (запозичених) іноземних джерел в Литовсько-Руській державі виділялося так зване „німецьке” або „магдебурзьке” право³⁶.

Якщо детальніше розглядати правове регулювання земельних відносин того часу, то слід відзначити, що на українських землях литовського періоду ще достатньо довгий час існувало общинне селянське землеволодіння, зокрема воно збереглося і після реформування земельних відносин на підставі „Уставу на волоки” (1557 р.)³⁷. Це обумовлювало збереження норм звичаєвого права щодо врегулювання земельних відносин, які склались ще в попередню добу³⁸. Так, навіть перша редакція „Литовського статуту” передбачала можливість застосування положень звичаєвого права у випадку відсутності в цьому акті необхідних правових норм³⁹. В свою чергу, звичаєве право передбачало ряд положень щодо межування земельних ділянок. Зокрема існували правила щодо межових знаків: межі найчастіше позначались кіпцями, при цьому звичаєве право в ряді випадків визначало їх розмір та форму. В лісах робились знаки на деревах; на землях, які заливала вода, забивались палі; на перетині меж закопували посуд з вугіллям, просом та ін. Встановлювався обов’язок власника обгороджувати певні види ділянок (насамперед, подвір’я і городи), невиконання якого позбавляло права на відшкодування завданих збитків⁴⁰.

³⁴ Леонтович Ф. І. Русская Правда и Литовський Статут. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002. Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 157-159; Тищик Б. Й., Вівчаренко О. А. Суспільно-політичний лад і право України у складі Литовської держави та Речі Посполитої: учб. посібник. Івано-Франківськ, 1996. С. 30-31; Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 46-49.

³⁵ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 119.

³⁶ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 71.

³⁷ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. 352 с. С. 137.

³⁸ Леонтович Ф. І. Русская Правда и Литовський Статут. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002. Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 213-217.

³⁹ Статут Великого князівства Литовського 1529 року *Статуту Великого князівства Литовського. У 3-х т.* Т. 1. / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 22.

⁴⁰ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 84-86, 158-161.

В Україні, переважно на королівських землях, тривалий час існувати общинні, так звані „копні” суди (їх називали „копа”, „купа” або ж „громада”), які розглядали спори в межах сільської громади на основі звичаєвого права. Копний суд територіально об’єднував кілька сіл. Його засідання відбувалися під відкритим небом на задалегідь визначеному місці – „коповищі”, куди збиралися представники селянських дворів, їх називали „сходаї”, „мужі”, „судді копні”. Право належати до копи мали тільки глави сімей, які постійно проживали на даному місці, а їхні жінки, брати й діти запрошувалися на засідання копного суду лише як свідки. Кількість суддів, як правило, становила 10-20 осіб. Священики мали бути присутніми на засіданні копного суду під час складання його учасниками присяги. Крім головних учасників („сходаїв”) на копний суд запрошувалися селяни сусідніх громад („люди сторонні”), які не мали права втручатися у справи, а тільки стежили за перебігом подій. Це положення поширювалося також на шляхтичів і управителів маєтків. Засідання копного суду відбувалися у присутності представника державної адміністрації (возного), який складав протокол і повідомлення в гродський суд для запису рішення в актові книги. Підсудність копного суду була досить широкою, включаючи й земельні спори між селянами. По мірі посилення на українських землях, які з 1569 р. перебували у складі Речі Посполитої, феодалної залежності селян та юридичного закріплення кріпацтва, перелік справ, що підлягали розгляду копними суддями, поступово скорочувався. Проте на Правобережній Україні копні суди продовжували функціонувати й у першій половині XVIII ст.⁴¹

Першою спробою уніфікації права Литовської держави став „Судебник (статут) Великого князя Казимира” (1468 р.), який містив переважно норми кримінального та процесуального права⁴². У зв’язку з цим, всі інші правовідносини в кожній землі продовжували регулюватися по-різному, в залежності від місцевого звичаєвого права⁴³. Водночас необхідно вказати на наявність у „Судебнику” положень (артикули 20, 21), які регламентували саму процедуру врегулювання земельних спорів: передбачалось використання з цією метою спеціально відібраних осіб – „їздців”, котрі викликалися на спірну

⁴¹ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 183-184; Меденцев А. Я. Копні суди в Україні XIV–XVI ст. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2001. № 2. С. 142-143.

⁴² Тищик Б. Й., Вівчаренко О. А. Суспільно-політичний лад і право України у складі Литовської держави та Речі Посполитої: учб. посібник. Івано-Франківськ, 1996. С. 30-31; Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 50; Сеньків Ю. Судебник 1468 року, його структура, зміст та значення. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. Випуск 46. С. 60-63.

⁴³ Статут Великого князівства Литовського 1529 року *Статути Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 30-31.

земельну ділянку для визначення її меж, а при потребі – опитування старожилів для встановлення прав на землю⁴⁴.

Наступною, більш ґрунтовною кодифікацією, став „Статут Великого князівства Литовського” (1529 р.), який в літературі часто позначається як „Литовський статут 1529 року” чи „Перший литовський статут”. В його основу, крім судово-адміністративної практики і положень виданих раніше законодавчих актів, лягли також норми місцевого звичаєвого права та „Руської правди”⁴⁵, він об’єднував земське та звичаєве право, а також містив ряд нових кодифікованих норм. При цьому, як вказується у літературі, цілі розділи „Статуту” ґрунтувалися на тих же началах, що й „Руська правда”⁴⁶. Суттєво, що він містив окремий розділ (розділ 8 „Про земельні суди, про кордони і межі, про копи”), присвячений врегулюванню земельних відносин⁴⁷.

„Литовський статут” (1529 р.) та дві його наступні редакції – 1568 і 1588 років – в літературі прийнято вважати найбільш видатними пам’ятками права даного періоду⁴⁸.

Досліджуючи положення „Литовських статутів” 1529, 1566 та 1588 років необхідно відзначити, що окремі положення щодо регулювання земельних відносин містились і в інших пам’ятках права, які застосовувались на українських землях в Литовській державі. Зокрема слід згадати „Статут Вартський” (*Statuta Wartensia*) 1420-1433 рр. короля Володислава-Ягайла, який містив артикул 12 „О границах и копцах”⁴⁹.

Також, як вказується в літературі, на українських землях було сприйнято ряд положень німецького права, зокрема „Саксонського зерцала”, в частині регламентації сусідських відносин⁵⁰. „Саксонське зерцало” було одним з основних джерел так званого „магдебурзького права”, яке у XV – XVI століттях отримало поширення у містах Правобережної України, включаючи Київ, і мало певний вплив на формування „Статуту Великого князівства Литовського” (1588

⁴⁴ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 65.

⁴⁵ Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 50.

⁴⁶ Леонтович Ф. І. Русская Правда и Литовський Статут. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002. Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 155; Історія держави і права України. Підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 187.

⁴⁷ Статут Великого князівства Литовського 1529 року *Статуту Великого князівства Литовського. У 3-х т. Т. 1.* / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 21.

⁴⁸ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 53-54.

⁴⁹ Лащенко Р. М. Лекції по історії українського права. К.: України, 1998. С. 241-246.

⁵⁰ Рубаник В. Е. Собственность в истории российской и украинской систем права: монография. Х.: Консум, 2004. С. 218-223; Саксонское зерцало. Пам’ятник, коментарии, исследования / отв. ред. В. М. Корецкий. Москва: Наука, 1985. С. 71.

р.)⁵¹. Тому можна вести мову про те, що відносини „міського сусідства” в даний період значною мірою регулювалося саме цією пам’яткою права.

Норми щодо регулювання сусідських відносин, що були розміщені в Книзі другій частини „Земське право” (Landrecht) „Саксонського зерцала” (Sachsenspiegel), варто б розглянути детальніше.

Так, ряд положень даної пам’ятки права регламентували питання розмежування суміжних володінь, включаючи облаштування межових знаків (ст. 50), закріплення обов’язку встановлення огорож подвір’я (§ 2 ст. 49) та визначення правових наслідків відсутності огорож володіння (§ 5 ст. 47, § 2 ст. 49). Інша група положень регламентувала питання дотримання існуючих меж, включаючи облаштування стоків з дахів (§ 1 ст. 49), стічних стоків (§ 3 ст. 51), а також розростання рослин (ст. 52). Окремо слід згадати про наявність положень, які регулювали опосередковані впливи, зокрема визначали допустимі відстані від межі щодо облаштування господарських споруд (§ 1 ст. 51) та недопущення потрапляння іскор від печей на сусідське подвір’я (§ 2 ст. 51)⁵².

Згідно положень ст. 50 Книги другої частини „Земське право” „Саксонського зерцала”, встановлення межових знаків здійснювалось шляхом садіння межових дерев або укладання межових каменів у присутності „... того, кому належить земля с другої сторони”⁵³. Очевидно, подібні межові знаки розглядались як постійні, що надалі не могли переноситися, оскільки при встановленні передбачених цією ж статтею огорож у вигляді плотів не передбачалась обов’язкова присутність сусіда-землекористувача. Стосовно останнього встановлювалася вимога, за якою пліт повинен бути повернутим назовні його гладкою стороною⁵⁴.

Положення § 5 ст. 47 та § 2 ст. 49 звільняли від відшкодування збитків, завданих вторгненням на чуже володіння (луг, подвір’я), якщо воно не було обгороджене. Цим, по-суті, накладався обов’язок на відповідного власника чи користувача позначити межі його володінь та фізично обмежити доступ на них під загрозою позбавлення правового захисту (§ 5 ст. 47: „Кто едет по необработанному полю, если только это не огороженный луг, тот за это не отвечает”). Більш того, передбачався обов’язок самого власника (володільця)

⁵¹ Гошко Т. Д. Нариси з історії магдебурзького права в Україні (XVI – поч. XVII ст.). Львів: Афіша, 2002. С. 7, 83-86.

⁵² Саксонское зерцало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

⁵³ Саксонское зерцало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁴ Саксонское зерцало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

відшкодовувати шкоду іншим особам, завдану відсутністю огорожі подвір'я (§ 2 ст. 47: „... Если он этого не сделает и произойдет от этого ущерб, он обязан его возместить...”)⁵⁵.

Що стосується облаштування стоків з дахів, то § 1 ст. 49 містив загальне положення, за яким не допускалося встановлення стічних жолобів, які виступали на сусіднє володіння („никто не может повесить водосточный желоб, [выходящий] на двор другого”). Інше положення з цього приводу містив § 3 ст. 51, за яким стічні води дозволялося виводити поза межі сусідських земельних ділянок („Стоки надлежит выводить на земли, которые находятся за участком другого владельца”)⁵⁶.

Норма § 2 ст. 52 „Саксонського зерцала” містила достатньо поширене для багатьох законодавств правило, за яким не допускалось проникнення гілок дерев на сусідні володіння („... [гілки] не должны свисать через забор соседа...), якщо це завдавало незручності („... ему во вред”). Що стосується § 1 ст. 52, то він вміщував достатньо своєрідну норму щодо розподілу між сусідами хмелю, котрий переріс через огорожу: „... тот, у кого во дворе находятся корни, может потянуться через забор, насколько это возможно, и притянуть хмель; то, что он притянет, – то его; то, что останется на другой стороне, – то принадлежит его соседу”). Можна припустити, що дане положення за аналогією застосовувалося і щодо інших рослин.

Що стосується врегулювання опосередкованих впливів на сусідні володіння, то положення § 1 ст. 51 Книги другої „Земське право” „Саксонського зерцала” передбачали, що господарські споруди, які справляють негативний вплив (неприємні запахи, забруднення), повинні знаходитися не ближче встановленої відстані від межі („печь, отхожее [место] и свиной хлев должны находиться в трех футах от забора”). У § 2 ст. 51 встановлювався загальний обов'язок запобігати негативному впливу, який міг б завдатися сусідам внаслідок використання вогню: „каждый должен, далее, охранять свою печь и ее стенки, для того чтобы искры не попадали во двор другого ему во вред”⁵⁷.

В цілому ж, як уже зазначалося, найвизначнішою пам'яткою права цього періоду в літературі прийнято вважати „Литовський статут” у трьох його редакціях 1529, 1568 та 1588 років.

⁵⁵ Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁶ Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁷ Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

В контексті вивчення правового регулювання сусідських відносин даного періоду „Литовські статuti” заслуговують, на нашу думку, найбільшій увазі, виходячи з рівня їх кодифікації, наявності порівняно значної кількості норм з питань земельних відносин, а також їх тривалого застосування на значній частині українських земель.

Артикул 1 розділу 8 „Статуту Великого князівства Литовського” (1529 р.), встановлюючи загальні правила щодо врегулювання земельних спорів, містив принципове положення про те, що всяке землеволодіння здійснюється у визначених межах і саме порушення цих меж свідчить про порушення права: „... якби хтось ... володів маєтками, людьми, землями, ловами, лісами, озерами и бобровими гонами, замкнутими в певних кордонах або межах, і один у другого захотів би, порушивши кордони або межі, відібрати людей або землю, лови, леси, озера, сінокоси чи боброві гони, бажаючи витіснити його з цього маєтку ...”⁵⁸. При цьому встановлювався обов’язок вирішувати спірні питання щодо меж землеволодіння у судовому порядку, не допускаючи самоуправства: „... якщо ж він вважав би, що кордон або межу встановлено неправильно, йому у збиток, то він мусить заперечувати це у суді, а не допускати насильства” (артикул 2 розділу 8). Згідно положень артикулу 12 цього ж розділу, у випадку вчинення дій, що обумовлюють виникнення межового спору або заподіяння шкоди землеволодінню, потерпіла сторона „... мусить надіслати відповідачеві вижа і заборонити це під загрозою застави...”⁵⁹.

Щодо врегулювання земельних сусідських відносин, то, в порівнянні з попередніми кодифікаціями права даної доби, „Статут Великого князівства Литовського” (1529 р.) містить ряд спеціальних положень щодо:

- порядку та процедури врегулювання земельних, зокрема межових, спорів (артикули 3, 7, 12). Тут також окремо необхідно виділити положення, які регулювали питання доказів та доказування при вирішенні таких спорів (артикули 2, 4, 5, 15, 16);
- відповідальності за порушення меж та знищення межових знаків (артикул 8);
- визначення меж щодо використання спільних лісових масивів (артикул 9);
- використання річок в якості меж володіння (артикул 10);
- врегулювання впливів водою на сусідні володіння (артикули 11, 12).

Артикул 8 розділу 8 „Статуту”, подібно до положень „Руської Правди”, передбачає відповідальність за безпосередні порушення меж землеволодіння, включаючи знищення межових знаків. „Якби хтось зіпсував кордон володіння іншого шляхтича або спалив його, насильно вирубав або як-небудь інакше

⁵⁸ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 262.

⁵⁹ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 265.

зіпсував і це було доведено, тоді порушник мусить заплатити скривдженому двадцять рублів грошей, а якби переорав межу, тоді три рублі і стільки ж штрафу... А якби селянин селянину це зробив, то селянину один рубль грошей і стільки ж штрафу. А крім того, зіпсовані ним кордони або межу мусить виправити як було”⁶⁰.

Аналіз цих положень дає можливість вести мову про приватно-публічний характер відповідальності. Приватний характер відповідальності полягає у обов’язку порушника відновити межу та сплатити потерпілому так званий „приватний штраф”, тобто визначену грошову суму, яка не залежить від розміру реально завданих збитків. За своїм характером така сплата носила саме характер штрафу, оскільки стягувалася одноразово за сам факт порушення, незалежно від наявності та розміру завданої шкоди, тобто „за образу”⁶¹. Публічний характер відповідальності полягав у законодавчо встановленому обов’язку порушника сплатити фіксований „приватний штраф” на користь потерпілого, розмір якого залежав від особи потерпілого (шляхтич або селянин), що свідчить про становий характер „Статуту”.

Що стосується визначення меж щодо спільного використання лісів, то наступним артикулом 9 передбачався порядок, за яким вирубку лісу слід починати з боку своєї земельної ділянки і здійснювати в напрямку до спільної межі, яка повинна б розділяти цей масив по середині („... мусить кожний з свого боку поля робити собі просіки, але вони не мають заходити з боку лісу, а як зіткнуться сокири, там і буде кордон”). Сторона, котра вирубала більше лісу, ніж їй належало, здійснювала компенсацію на користь іншої сторони („... мусить віддати лісу стільки, наскільки більше він вирубав...”).

Артикул 10 розділу 8 „Статуту” врегульовував питання, що виникали при використанні річок у якості меж землеволодінь: „Якби між якимось родовими маєтками замість кордону була річка, яка з часом сама б змінила свій напрям, залишивши старе річище, то кордон між цими маєтками має проходити старим берегом, а кожен має право користуватись половиною річки як для ловлі риби, так і для здобуття інших прибутків. А якби хтось навмисне перекопав річку у збиток своєму сусідові, а сусід притягнув би його до суду і довів це, то суд мусить постановити, щоб відповідач терміново повернув річку у попередній стан і відшкодував сусіду збитки у бобрових гонах та інші”⁶².

Положення, вміщене в реченні першому даного артикулу, на нашу думку, дає підстави стверджувати про закріплення в „Статуті” (1529 р.) принципу незмінності меж землеволодіння, навіть у разі зміни русла річки, яка виконувала роль природного межового знаку. Правило, встановлене останнім

⁶⁰ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 264.

⁶¹ Покровський І. А. Історія римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 352-353.

⁶² Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 265.

реченням артикулу 10 розділу 8 „Статуту”, в сучасному розумінні слід розглядати як таке, що спрямоване на недопущення зловживання правом. Воно цілком вкладається в сучасне поняття „шикани” як різновиду зловживання правом⁶³.

В контексті регулювання сусідських відносин слід розглядати положення наступного артикулу 11: „Якби хтось у родовому маєтку мав річку у повному своєму володінні, тобто обидва її береги, і на ній поставив загати та млин і тим затопив би сусідні млини, які стоять вище за течією, то мусить взяти від властей вижа і з вижем спустити воду і відшкодувати потерпілому спричинену шкоду у відповідності до обґрунтованих доказів. А якби затопив луки без дозволу того, кому вони належать, то мусить дати натомість другу ділянку луків; якщо потерпілий погодився на це, то відповідач мусить так держати воду, щоб вона не псувала чужі луки або не затоплювала млин, який стоїть вище. А якби хтось володів половиною річки, або хоч б мав річку у повному своєму володінні, але гатив греблю до чужого берега, або затопив луки без дозволу сусіда, а сусід зруйнував греблю, то він не мусить платити за зроблене, тому що ніхто не має права без дозволу підводити греблю до чужого берега або робити ставок”⁶⁴.

В даному випадку не ставиться питання про правомірність чи неправомірність дій особи щодо господарювання на своїй земельній ділянці, а також наявності наміру завдати шкоду сусіднім землеволодільцям (затопити млин або луки). Підставою для виникнення обов’язку знизити рівень води, відшкодувати шкоду чи надати іншу земельну ділянку є сам факт завдання незручностей сусіду діями особи щодо господарювання на своїй території. Отже, в якості загального слід розглядати правило, за яким рівень води слід підтримувати таким чином, щоб це не порушувало права сусідів („... держати воду, щоб вона не псувала чужі луки або не затоплювала млин, який стоїть вище”).

У 1566 р. було складено нову редакцію „Статуту”, що відома під назвою „Другий литовський статут”⁶⁵. Цей статут відобразив соціальні зміни, що відбулись від часу прийняття першої його редакції, а також засвідчив зрослий рівень кодифікаційної техніки⁶⁶. Норми щодо регулювання земельних відносин було вміщено до розділу 9 „Права земельні”. В цілому, можна вказати, що положення з приводу сусідських відносин та врегулювання відповідних спорів

⁶³ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 114-117; Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 32-33.

⁶⁴ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 265-267.

⁶⁵ Тищик Б. Й., Вівчаренко О. А. Суспільно-політичний лад і право України у складі Литовської держави та Речі Посполитої: учб. посібник. Івано-Франківськ, 1996. С. 30-31.

⁶⁶ Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 52.

достатньо ідентичні тим нормам, які містив розділ 8 „Про земельні суди, про кордони і межі, про копи” „Литовського статуту” (1529 р.). У будь-якому разі, збереглися усі положення матеріального права з даного питання попередньої редакції статуту, а в новій редакції не з’явилися принципово нові норми. Так, положення артикулу 1 розділу 9 нової редакції статуту за своїм змістом практично ідентичні положенням артикулу 1 розділу 8 „Литовського статуту” (1529 р.), це ж стосується і більшості інших правил про добросусідство.

Водночас слід зазначити, що дещо зазнала змін норма про відповідальність за порушення меж сусідських володінь. Принципово новим слід вважати встановлення штрафу, який стягувався за кожен знищений межовий знак („... а за кожний знищений копець – три копи грошей”) (артикул 9). Також необхідно відзначити, що за порушення меж передбачався як приватний штраф на користь потерпілого, так і публічний штраф, який сплачувався на користь держави („... порушник [шляхтич] має сплатити скривдженому дванадцять рублів грошей, а суду земському – копу грошей...”) ⁶⁷. Практично не зазнали змістовних змін положення щодо використання річки в якості межі володінь: продовжує діяти принцип незмінності меж землеволодінь у випадку зміни річища ріки (артикул 11). Новим слід вважати доповнення, за яким „... якби та ріка гранична змінить напрям і потече поза землями обох, то обидва отримують два береги того, чиєю земельною ділянкою вона потече”.

Зміни процедури розгляду земельних спорів насамперед пов’язані із запровадження „Другим литовським статутом” (1566 р.) системи підкоморських судів, які спеціалізувались на розгляді земельних спорів, про що піде мова далі.

У 1588 р. у зв’язку із змінами, що сталися у суспільному житті із укладенням Люблінської унії, було створено нову редакцію „Статуту”, яка у літературі отримала назву „Третього” або „Нового”. Його прийняття мало на меті узгодити литовське та польське законодавства. Кодифікатори в основному зберегли структуру „Другого литовського статуту”, проте значно зросла кількість та обсяги статей⁶⁸.

Формально дія нової редакції „Статуту” не поширювалася на українські території (Київщину, Волинь, Поділля) у зв’язку з їх приєднанням у 1569 році до польської корони; на цих землях діючою була друга редакція „Литовського статуту”, який за регіоном свого найбільшого поширення отримав назву „Волинського статуту”⁶⁹. Проте, як вказується в літературі, нова редакція

⁶⁷ Статут Великого князівства Литовського 1566 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 2 / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 358.

⁶⁸ Паядайте-Васіляускене А.-В. Кириличні списки Другого Литовського Статуту: палеографія, хронологія, кодикологія. Львів, Львів. нац. універ. ім. І. Франка, 2004. С. 5-7.

⁶⁹ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 54; Історія держави і права України: підручник. У 2-х

статуту у зв'язку з її систематичним виданням поступово витіснила із застосування „Другий литовський статут”, дія якого формально не скасовувалася. Високий науковий та практичний рівень третьої редакції „Литовського статуту” обумовили його тривале застосування – він був діючим законом до 1840 р.⁷⁰

Як і „Друга редакція” від 1566 року, нова (третья) редакція „Литовського статуту” (1588 р.)⁷¹ не внесла принципових змін у правове регулювання сусідських відносин: у розділі 9 „Про підкоморних в повітах і про права земельні, про кордони і межі” містяться вже відомі з попередніх редакцій матеріальні норми (артикули 12, 18-21).

Крім власне матеріальних норм, які містилися в „Литовських статутах” та врегульовували питання сусідських відносин, значний інтерес викликають процесуальні норми, які регламентували саму процедуру врегулювання таких спорів, містили правила щодо доказів та доказування, а також закріплення спірних меж.

Що стосується „Литовського статуту” (1529 р.), то, як уже вказувалося, ряд його положень прямо вказував на необхідність врегулювання межових спорів у судовому порядку, не допускаючи самоуправства. Зокрема, артикул 1 розділу 8 передбачав загальне правило, за яким для вирішення земельного спору „... обидві сторони мають надати до суду по вісімнадцять свідків. І яка із сторін, на думку суддів, наведе більш вагомні докази, то мусить присягнути сама із шістьма свідками...”⁷².

Артикулами 3, 4 та 7 даного розділу „Литовського статуту” (1529 р.) передбачався виїзд сторін та представників суду на місце межового спору для його врегулювання (так, сам артикул 3 має назву „Для вирішення земельних спорів у рок завитий [встановлений судом строк] необхідно виїжджати на місце”). При цьому артикули 3 та 7 встановлювали необхідність розгляду справи у встановлений судом строк, підстави та порядок відкладення розгляду справи, а також правові наслідки неявки однієї із сторін. Відповідно до артикулу 3, розгляд справи міг бути відкладений з „... причин мору або вального сейму, або виконання нашої господарської служби, або хвороби”. Артикулом 7 також передбачалося, що винесене судом у встановлений строк за

т. / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 188.

⁷⁰ Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 52-53; Майкут Х. В. Застосування Литовських статутів на українських землях та їх особливості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2008. Вип. 11. С. 58-62.

⁷¹ Усенко І. Б. Державно-правові інститути козацької України як об'єкт досліджень вітчизняних істориків права. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 7-22.

⁷² Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуты Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 262.

відсутності однієї з сторін рішення є обов'язковим для усіх учасників спору, крім випадків, коли „відсутність пов'язана із державною службою або хворобою, або якби у справах з нашої державної служби у ворожих руках, або його було б відправлено нами із посольством”. У разі хвороби судді, останній повинен був „... послати замість себе із своїм листом заступника...”, який і забезпечував своєчасний розгляд справи. Аналіз положень артикулів 3, 4 та 7 дає підстави стверджувати, що відкладення призначеного судового розгляду земельного спору з інших причин не допускалось. У разі відсутності без поважних причин однієї із сторін спору, справа розглядалась відповідно до доказів, які були надані іншою стороною (артикули 3, 7). Артикулом 7 встановлювалась обов'язковість повідомлення сторін спору про здійснення судового розгляду земельного спору⁷³.

Враховуючи викладене, можна говорити про закріплення в „Статуті” принципів незмінності встановленого судом строку для врегулювання земельного спору та обов'язковості залучення учасників спору для його розгляду.

Досить суттєво, що нормами „Статуту” встановлювалися види доказів по земельних спорах, вимоги щодо них, а також містилися правила щодо переваги одних доказів над іншими.

Так, відповідно до артикулу 4, який мав назву „Про встановлення кращих кордонів”, „... якби якого суддю або межового було послано судом для з'ясування обставин справи на місці, такий суддя або межовий повинен буде допустити до доказу зі справи ту сторону, яка пред'явить кращі та більш значущі привілеї, листи, знаки або копці, або кордони. А якби з обох сторін не було б знаків, то до доказів зі справи і до присяги має бути допущено ту сторону, чії свідки будуть більш достойні”. Таким чином, ми можемо говорити про існування законодавчо закріпленої переваги матеріальних доказів (документів та межових знаків) над усними свідченнями. Крім того, різною доказовою силою володіли й усні свідчення: „... свідками мають визнаватись не усякі шляхтичі, але шляхтичі і люди достойні, поза підозрою, що будуть найближчими сусідами і суміжниками, які більше підходять до свідчення, ніж шляхтичі, які не є суміжними сусідами”. Про використання свідчень найближчих сусідів йдеться також у артикулах 2 та 6, що слід розглядати як принципове положення щодо розв'язання межових спорів⁷⁴.

Необхідно відзначити, що не всі особи могли бути свідками у земельних спорах. Крім встановленої артикулами 2 та 4 вимоги, що свідками можуть бути лише „люди достойні”, артикулом 5 встановлювалось правило, за яким „... свідками у справі про землі і про доказ права на володіння землею...” можуть

⁷³ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статути Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 262-263.

⁷⁴ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статути Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 262-263.

бути допущені „... тільки християни латинського або грецького віросповідання”, які щорічно причащаються і ходять на сповідь, а також „... мають добру славу у своїй окрузі, не були замішані ані у крадіжках, ані у підробці чого-небудь”⁷⁵. Відповідно до положень артикулу 6 даного розділу „Статуту”, не допускалися до надання свічень особи, котрі були підпорядковані певному панові або чиновнику („державцю”): „... проста людина, яка мешкає у держанні того пана, не може бути його свідком, а тільки шляхтичі або люди з інших повітів, які заслуговують на довіру, і є найближчими сусідами”⁷⁶.

„Другим литовським статутом” було фактично завершено загальну судову реформу, розпочату в 1564 році „Белзьким привілеєм”. Даною реформою передбачалося створення в кожному повіті трьох судів: земського, городського та підкоморського. При цьому підкоморський суд розглядався як спеціальний повітовий суд, що розглядав земельні спори, пов'язані із визначенням кордонів маєтностей. Діяльність підкоморських судів регулювалась положеннями розділу 4 „Про суддів та про суди” „Статуту”, в першу чергу – артикулу 70 „Про підкоморіїв і про їхній в'їзд”. Із числа осіб, рекомендованих шляхтою, князь призначав підкоморія, який і здійснював судочинство. Підкоморій призначався довічно або до „милості” Господаря. Підкоморію надавалося право із числа місцевих шляхтичів призначати одного або двох коморників, які за його дорученням також могли здійснювати розгляд справ. Суд провадився однією особою – підкоморієм або коморником, а свідками на підкоморському суді могли бути лише християни різноманітних станів⁷⁷.

Судочинство у підкоморському суді мало ту особливість, що розгляд справи проводився безпосередньо на місці меж спірних землеволодінь. При винесенні рішення підкоморій визначав на місцевості межі землеволодіння та встановлював межові знаки: „... оглянувши докази... має ґрунт певний присудити і межі копцями, знаками граничними позначити, і на те листи суду свого під печаткою і з підписом руки своєї дати”.

У випадку виникнення спору щодо меж землеволодінь, що знаходилися у різних повітах, для вирішення збиралися підкоморії цих повітів і разом проводили розгляд. У випадку виникнення розбіжностей кожен з підкоморіїв складав свій проект рішення, які направлялись для розгляду у головний суд; до

⁷⁵ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуту Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 263.

⁷⁶ Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статуту Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т. 1. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 263-264.

⁷⁷ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 54-55; Історія держави і права України: підручник. У 2-х т. / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 180.

нього ж могли подаватися скарги на рішення підкоморського суду⁷⁸. В цілому, можна говорити про те, що збереглася більшість особливостей щодо розгляду земельних спорів, передбачених попередньою редакцією „Статуту” (виїзд на місце спору; вирішення справи у встановлений строк; обов’язковість залучення обох учасників земельного спору до його розгляду; обмеження щодо кола осіб, які можуть виступати свідками в земельному спорі; перевага матеріальних доказів („листи і знаки межові”) над усними свідченнями)⁷⁹.

Апеляційною інстанцією для всіх трьох повітових судів був Великий князь Литовський. Після Люблінської унії 1569 року у Речі Посполитій була проведена нова реформа судової системи, що мала на меті зменшення кількості апеляційних справ, які розглядалися Великим князем Литовським як єдиною апеляційною інстанцією. Відтак з 1578 року запроваджується Луцький трибунал – вища судова установа для Волинського, Брацлавського і Київського воєводств⁸⁰.

З прийняттям „Третього литовського статуту” (1588 р.) процедура врегулювання межових земельних спорів, регламентована положеннями розділу 9 „Про підкоморних в повітах і про права земельні, про кордони і межі”, принципів змін не зазнала⁸¹.

1.3. Правова регламентація сусідських відносин в праві козацько-гетьманської доби

Період української історії, що включає в себе національно-визвольні війни середини XVII століття, існування відносно автономної української держави на Лівобережній Україні, а також Запорізької Січі, прийнято позначати як „козацько-гетьманська доба”⁸².

У правовому житті в цей період (сер. XVII ст. – кінець XVIII ст.) відбулися зміни, що стосувалися також й правового регулювання земельних відносин.

Насамперед слід відзначити, що на визволеній території України, контрольованій гетьманською адміністрацією, більша частина джерел права

⁷⁸ Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. С. 71.

⁷⁹ Статут Великого князівства Литовського 1566 року. *Статуту Великого князівства Литовського*. У 3-х т. Т.2. / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. С. 326-327.

⁸⁰ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 54-55.

⁸¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 253-263.

⁸² Усенко І. Б. Державно-правові інститути козацької України як об’єкт досліджень вітчизняних істориків права. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 7.

періоду Речі Посполитої, які регулювали суспільний лад, були скасовані, зокрема „Статут на волоки” (1557 р.), різні постанови королівської влади і сеймів. Було також призупинено чинність ряду положень „Литовського статуту” (1588 р.), „Саксонського зерцала” та інших актів законодавства, що закріплювали польське панування. Становлення національної держави і права України дало нове життя нормам звичаєвого права („стародавнім правам і вольностям”), які регулювали широке коло як публічних, так і приватних правовідносин⁸³.

Водночас зберегли свою чинність основні акти цивільного права, в тому числі „загальні” норми того ж „Литовського статуту” (1588 р.), включаючи положення щодо врегулювання земельних відносин⁸⁴. Ці норми продовжували застосовуватися і знайшли своє відображення у місцевих кодифікаціях права. Зокрема, вони лягли в основу при складанні збірника „Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.)⁸⁵. В українських містах, що зберігали право самоврядування, продовжували діяти багато положень „Магдебурзького права”, головним джерелом яких був збірник „Саксонське зерцало”. „Березневі статті” 1654 року гарантували українським містам збереження „Магдебурзького права”, як й інших давніших їх прав і привілеїв. Поряд з цим набуло розвитку „козацьке право”, яке охоплювало сукупність правових звичаїв, що діяли в козацькому середовищі, а в умовах визвольної війни поширилися на всю звільнену територію України. У процесі формування української державності роль місцевих джерел права набували рішення Військової Ради, а також акти гетьмана і козацької старшини (універсали, ордери, листи, інструкції, грамоти)⁸⁶.

Після підписання „Березневих статей” 1654 року і по мірі обмеження української автономності все ширше починають застосовуватися акти російського царського законодавства аж до повного поширення на українські землі „Зводу законів Російської імперії” та скасування дії місцевого права⁸⁷. Активне поширення впливу російського права на українські землі пов’язують з діяльністю утвореної у 1722 році Малоросійської колегії, коли російські

⁸³ Історія держави і права України. Підручник. У 2-х т. / За ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 217.

⁸⁴ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 196.

⁸⁵ Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743 / Упоряд. та авт. нарису К. А. Вислобов; відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, Інститут української археографії та джерелознавства ім. М. С. Грушевського. К., 1997. С. 15-20.

⁸⁶ Історія держави і права України: підручник / За ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. К.: Ін Юре, 2003. С. 218.

⁸⁷ Ткач А. П. Історія кодифікації дореволюційного права України. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 454-460.

урядовці стали відігравати значну роль в управлінні Гетьманщини⁸⁸. Спершу існував порядок, за якого норми російського права застосовувалися у субсидіарному порядку за відсутності або застарілості українських норм, а згодом їм почала надаватися перевага у застосуванні. З кінця XVIII століття на українських землях все частіше починає використовуватися російське законодавство, хоча, як зазначається в літературі, воно довго не могло остаточно витіснити місцеве право. Так, „Литовський статут” зберігав чинність до 1840 року, а збірники „Магдебурзького права” – до 1843 року. Одним з проявів процесу імплементації російського законодавства в українську правову систему став виданий у 1734 році „Процесс краткий приказный”, який регламентував питання судового процесу. При цьому його § 9 стосувався особливостей розгляду земельних спорів⁸⁹.

Слід вказати, що тогочасне російське законодавство також містило ряд норм щодо регулювання сусідських відносин, зокрема вони були закріплені у розділі X „Про суд” „Соборного уложення” (1649 р.)⁹⁰. Так, стаття 231 цього розділу передбачала відповідальність за умисне знищення межових знаків. За такі дії щодо державних, вотчинних чи поміщицьких земель передбачалось винних осіб “на спорных межах бити кнутъем нещадно, и бив кнутом, вкинути в тюрьму на неделю, а истцу велети на нем взяти за всякую грань по п’яти рублев, и велети межи и грани здолати и ямы выкопати попрержнему”. У разі ж вчинення таких дій щодо селянських меж винних осіб карали батою і зобов’язували відновити межі.

При необхідності відновити межі поміщицьких та вотчинних володінь передбачалось звернення до царя („бити челом государю”), за розпорядженням якого надсилалась певна особа, яка, залучивши до розгляду справи старожилів та сусідніх землеволодільців, відновлювала межі та „велети те межи и грани написати в книге” (ст. 234). В якості доказів при вирішенні межових спорів розглядали, в першу чергу, письмові записи („... по такія спорныя земли сыскивати писцовыми и дозорными и отдельными книгами...”, а також усні свідчення. У разі неможливості здійснити розгляд на підставі таких доказів застосовувались клятви („... на таких спорных землях истцу с ответчимком учинити вера, образное хождение, а со образом велети итти тому, кому в суде дано будет на душу”) (ст. 232 та 236).

Стаття 238 цього розділу містила правила щодо підтримання поміщиками та вотчинниками відповідного рівня води у водоймах при використанні загат та млинів, які були достатньо аналогічні відповідним положенням „Литовських

⁸⁸ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 221; Василенко М. П. Матеріали до історії українського права. Т. 1. Передмова. К.: ВУАН, 1929. С. VI.

⁸⁹ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 222; Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 110.

⁹⁰ Хрестоматія по истории государства и права СССР: дооктябрьский период / под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. Москва: Юридическая литература, 1990. С. 113-254.

статутів”. Ст. 239-243 регулювали питання дотримання меж при використанні лісів, луків, здійсненні бджільництва та риболовлі⁹¹.

Однією з найвидатніших писемних пам’яток українського права того часу в літературі прийнято вважати збірник під назвою „Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.). Його цінність полягає у тому, що він, насамперед, був результатом кодифікації діючих на той час правових норм, в тому числі норм звичаєвих⁹². Як зазначає В.П. Василенко, дана кодифікація не була санкціонована, затверджена законодавчим органом чи опублікована у діючому для законів XVIII століття порядку. Вона була завершена у 1743 році; на цей час гетьманської влади уже фактично не існувало, хоча вона ще не була скасована. Проте це не применшує її значення як кодифікації діючого права, що включала в себе положення „Литовських статутів”, джерел „Магдебурзького права” та права звичаєвого⁹³. Як вказує Ю.С. Шемшученко, не зважаючи на те, що „Права” не одержали офіційного затвердження, вони переписувалися в Україні від руки, їх застосовували та на них посилялися судді при розгляді й вирішенні судових справ⁹⁴. По-суті ця кодифікація стала підручником, за яким вивчалось українське право, та коментарем до „Литовського статуту”⁹⁵.

З точки зору дослідження правового регулювання сусідських відносин певний інтерес становлять положення глави 17 „Про справи земські” даної кодифікації, у якій встановлено порядок і правила межування землі, компетенція і повноваження посадових осіб, відповідальних за землевпорядкування („межовиків” або земельних комісарів), визначався порядок відновлення порушених прав по володінню землею і встановлювалась відповідальність за їх порушення, яка суттєво диференціювалась залежно від

⁹¹ Хрестоматия по истории государства и права СССР: дооктябрьский период / под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. Москва: Юридическая литература, 1990. С. 168-170.

⁹² Слабченко М. Є. Ескізи з історії „Прав, по котрым судится Малороссийский народ”. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 200; Василенко М. П. „Права, по котрым судится малороссийский народ” як джерело до історії державного права України XVIII віку. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 136-137.

⁹³ Василенко М. П. „Права, по котрым судится малороссийский народ” як джерело до історії державного права України XVIII віку. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 136-137.

⁹⁴ Шемшученко Ю. С. Права, за якими судиться малоросійський народ. *Мала енциклопедія етнодержавознавства* / ред. Ю. І. Римаренко. К.: Генеза, Довіра, 1996. С. 223.

⁹⁵ Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 113.

станової приналежності відповідача⁹⁶. Так, саме у даній главі знайшло своє закріплення відоме нам з попередніх пам'яток права положення про відповідальність за знищення межових знаків (артикул 14 „Про псування меж та про поновлення їх”).

Крім даної глави, яка містила переважно норми процесуального характеру щодо врегулювання земельних спорів, ряд положень про регулювання сусідських відносин також знаходимо у положеннях глави 18, що регламентували суміжне використання водних ресурсів, та глави 19, в якій містились правила щодо суміжного використання лісових ресурсів і будівництва.

В цілому можемо констатувати, що положення щодо регламентації сусідських відносин в „Правах, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) достатньо аналогічні тим, які містились в „Литовських статутах”. Це закономірно, оскільки самі розробники у передмові вказували, що при складанні даного збірника вони, в першу чергу, користувались положеннями „Статуту Великого князівства Литовського”, а інші джерела застосовувалися в субсидіарному порядку⁹⁷. На цю ж обставину вказують і сучасні дослідники при вивченні змісту даної пам'ятки права⁹⁸.

Що стосується положень глави 18, то тут необхідно розрізняти положення щодо регулювання використання водних ресурсів, зокрема судноплавних рік в цілому, та положення, які стосуються власне сусідських відносин.

Щодо останнього, то тут можна вказати на норми пп. 1-6 артикулу 2, які регулювали питання використання рік у якості межі. Так, у п. 1 даного артикулу визначалось, що сусіди вправі використовувати таку ріку до її половини. Значні частини одного берега, перенесені водою до іншого берега, продовжували вважатись належними їх попередньому власнику. У разі зміни русла ріки межа проводилась по середині її старого русла.

Умисні дії щодо зміни течії суміжної ріки прирівнювались до пошкодження межі; попереднє становище відновлювалось, а на винну особу накладались майнові стягнення і відшкодування шкоди (п. 2 даного артикулу).

Дерево, що було відірване та перенесене водою до іншого берега і там пустило коріння, змінювало власника, в той час як інше майно, перенесене водою, продовжувало вважатись власністю попередньої особи (п. 3).

⁹⁶ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 233.

⁹⁷ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 412-413.

⁹⁸ Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 113; Василенко М. П. „Права, по которм судится малоросийский народ” як джерело до історії державного права України XVIII віку. *Антологія української юридичної думки*. К: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 136-37.

Острови, що знаходились чи утворювались по середині ріки, в рівних частинах належали власникам берегів, а острови, які знаходились не по середині – розділялись відповідно до їх положення відносно середини ріки (п. 4 арт. 2 розд. 18).

У пунктах 1 та 2 артикулу 4 регламентувалися питання спорудження та використання загат і млинів. Так, заборонялось піднімати рівень води, котрий б затоплював млини чи землі вище за течією, а також без дозволу прибудовувати загати до чужого берега. У разі встановлення умисного характеру таких дій на винного накладався штраф („дванадцять рублей денег”), стягувалося відшкодування доведених збитків та усувалося допущене порушення.

Пунктом 3 артикулу встановлювалась позовна давність в таких відносинах, що становила десять років.

У пункті 2 артикулу 6 розділу 19 „Прав...” було вміщено норму, яка регулювала відносини щодо переростання рослинами огорожі. Дану норму було виписано казуально, оскільки в ній йшлося не про рослини в цілому, а лише про хміль. Особа, з володіння якої хміль переріс через огорожу до сусіда, мала право його обципувати доки зможе дістати з своєї ділянки, а щодо іншого – права використовувати дану рослину набував сусід. В даному випадку має місце використання положень § 1 статті 52 Книги другої частини „Земське право” „Саксонського зерцала”⁹⁹, на що вказували і розробники „Прав, ...”¹⁰⁰. В цілому ж, слід вказати, що з питань сусідських відносин „Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) достатньо багато положень запозичили з „Саксонського зерцала”.

Артикулом 13 глави 19 „Прав...” регламентувалися питання будівництва поруч з сусідським будинком чи межею. Так, пунктом 1 заборонялося будівництво, яке закривало світло сусідньому будинку, а також облаштування вікон на сусідній двір, через які можна було б викидати до сусіда сміття. Водночас, якщо такі вікна були необхідні, то їх належало облаштовувати під стелею¹⁰¹.

У разі, якщо доступ світла на подвір'я був лише з одного боку, то сусіду з цього боку заборонялося як зводити високі будівлі, так і садити високі дерева (п. 2 арт. 13).

Положення пункту 3 артикулу 13 даної глави забороняли спускати стоки з дахів на сусідні володіння, а також без дозволу здійснювати прибудови до сусідніх будівель; щодо таких прибудов встановлювалась позовна давність, яка становила один рік.

⁹⁹ Саксонское зерцало. *Средневековые исторические источники востока и запада.* URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁰ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 639.

¹⁰¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 641.

Артикулом 14 регламентувалися питання використання рослин біля чи на межі. Пунктом 1 артикулу приписувалося садити дерева не ближче трьох аршинів до межі (огорожі чи стіни). Гілки дерев, що переростали огорожу і заважали сусідові, належало обрубати; це повинен був зробити на вимогу сусіда власник дерева, а у разі невиконання такої вимоги – „... оповестясь на уряде...” сам сусід. В цьому разі має місце запозичення положення, що містилася в § 2 статті 52 Книги другої частини „Земське право” „Саксонського зерцала”¹⁰².

У разі, якщо „дерево какое овоз родящее” знаходилось на самій межі, то перерослі на ділянку корені та гілки відповідний землеволоділець міг обрубати, а якщо він цього не робив – то отримував право на половину плодів дерева (п. 2 арт. 14).

У випадку, коли гілки дерева, що приносить плоди, переростали на сусідню ділянку і не заважали її володільцю, то сусіду надавалось право збирати опалі плоди, проте заборонялося їх рвати і збивати з гілок; у разі падіння плодів з перерослих гілок на вулицю, їх на рівні з власником дерева дозволялось збирати і іншим особам (п. 3 арт. 14)¹⁰³.

Положеннями, що містилися в артикулі 15, регулювалися питання будівництва стін на межі та будівель і господарських споруд біля межі.

Відповідно до пункту 1 цього артикулу, за згодою суміжних володільців земельних ділянок на межі допускалося спорудження стіни будинку за спільні кошти, проте за відсутності відповідної згоди та внесення коштів для потреб будівництва слід було відступити смугу землі вздовж фундаменту шириною в два лікті.

Відповідно до пункту 2 артикулу 15, при здійсненні забудови слід було відступати від межі: при будівництві кам'яної стіни – на одну стопу, кам'яного будинку – дві стопи, колодязя – на аршин від дерев'яної стіни чи плота і на п'ять аршинів – від кам'яної стіни. Заборонялось здійснювати підкопи під сусідню ділянку, які завдавали шкоду її володільцю. Колодязі та ями біля межі повинні належно обгороджуватись (не менше півтора аршина в висоту) чи закриватись, в іншому разі їх власник ніс відповідальність за падіння туди кого-небудь.

Пунктом 1 артикулу 16 було регламентовано питання розміщення пічних труб, відхожих місць та свинячих хлівів. Вказувалось, що такі споруди повинні знаходитися не ближче „троих ступеней” від межі, при цьому печі підлягали облаштуванню таким чином, щоб їх іскри не потрапляли на сусідній будинок. Відхожі місця не могли бути прилаштовані до сусідських будов і повинні

¹⁰² Саксонское зерцало. *Средневековые исторические источники востока и запада.*
URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/framertext3.htm>
(дата звернення: 17.02.2019)

¹⁰³ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 642.

знаходиться в такому місці і мати таку глибину, щоб сморід не досягав до сусідів; в іншому разі вони підлягали знесенню¹⁰⁴.

Пунктом 2 артикулу 16 передбачалося загальне правило, за яким особа, яка зводить вогнебезпечні споруди (кузні, бані, пекарні та ін.), зобов'язувалася забезпечити недопущення завдання шкоди сусідам, а у разі настання такої шкоди – сплачувати сусідам відповідні компенсації.

Питанням розмежування сусідніх володінь був присвячений артикул 18 глави 19 „Прав, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.). Тут містилось лише два пункти. Пункт 1 передбачав, що особа, яка має намір встановити межові знаки (стовпи, камені та ін.), може це зробити за участю сусіднього землеволодільця або, за його згодою, без участі такого землеволодільця із залученням межового комісара та інших сусідів. Якщо ж виникав спір про межу, то розмежування проводилося в судовому порядку, під час якого за дорученням суду межовий комісар чи інша особа оглядав спірні межі та заслуховував доводи сторін про межі (п. 2).

Крім того, питання розмежування володінь регламентувалися пунктом 1 артикулу 19, який зобов'язував обгороджувати або обкопувати володіння (подвір'я, сад та ін.), і надавав право на отримання відшкодування від особи, яка спричинила збитки, проникнувши на ділянку. Вказані правила доповнювалися також положеннями артикулу 20, які були запозичені з „Саксонського зеркала”¹⁰⁵. Пункт 1 артикулу дозволяв обгороджувати, обмуровувати чи обкопувати лише свої володіння, не зачіпаючи чужі землі та загальні вулиці. Пунктом 2 встановлювався обов'язок встановлювати огорожу за допомогою плота („плетня”) таким чином, щоб його гладка сторона була повернута назовні. Пункт 3 цього артикулу забороняв перекривати існуюче водне джерело, яке текло до сусіда.

Пункт 2 артикулу 19 за своїм змістом передбачав обов'язок суміжних володільців спільно утримувати огорожу, що знаходиться на межі. У разі падіння такої межової огорожі (стіни) на сторону, яка ухилялась від її ремонту чи відновлення, судом покладалось відшкодування завданої іншому сусіду шкоди, а також зобов'язання відновити відповідну огорожу.

Пункти 3 та 4 артикулу 19 регулювали питання відшкодування шкоди, завданої падінням будівель, стін чи дерев з сусідньої ділянки. У разі такого падіння, спричиненого бездіяльністю відповідного власника, котрий був попереджений сусідом про таку ймовірність, потерпіла особа мала право на отримання відшкодування, а також могла забрати собі те, що впало на її

¹⁰⁴ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 642-643.

¹⁰⁵ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 645; Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада*. URL: <http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frameset3.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

ділянку. У разі ж падіння, якому не передувало отримання попередження від сусіда, відповідний власник також був зобов'язаний сплатити відшкодування, проте міг забрати назад те, що впало на сусідню ділянку. Що стосується даних положень, то, як свідчать коментарі авторів „Прав, за якими судиться малоросійський народ”, вони не були запозичені з якогось джерела, а є їх власним напрацюванням¹⁰⁶.

В цілому ж, якщо проаналізувати положення матеріального права щодо регулювання сусідських відносин, котрі містились у збірці „Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.), то можна зробити висновок, що дана пам'ятка права дійсно була визначною кодифікацією для свого часу. Увібравши в себе відповідні положення інших поширених пам'яток права даного періоду, вона в значній мірі перевершувала їх як за кількістю відповідних положень, так і за обсягом відносин, які ними охоплювались. Не містячи загальних положень щодо регулювання сусідських відносин, „Права...” регулювали основні їх види: розмежування сусідніх володінь, облаштування та утримання огорож, запобігання проникненню на сусідні володіння, будівництво біля межі, запобігання опосередкованим впливам (іскри, дим, сморід) та ін.

„Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) не були єдиною спробою кодифікації тогочасного українського права, оскільки створювалися і інші збірки, котрі відображали еволюцію тих правових норм, які діяли у Гетьманщині у XVIII ст.

Так, „Права малоросійские, з книгъ Статута, Саксона и Порядка выписанные”, датовані періодом 1744-1757 рр., стали черговою спробою приватної кодифікації діючого в Гетьманщині на той час права¹⁰⁷. Вміщені тут положення щодо регулювання майнових та поземельних відносин в основному повторювали за своїм змістом „Права, за якими судиться малоросійський народ”¹⁰⁸.

Іншою значною кодифікацією того часу була збірка Ф. Чуйкевича „Суд і розправа в правах малоросійських”. Цей збірник включав у себе норми польсько-литовського, російського та звичаєвого права, що діяло на Лівобережжі та Правобережжі в XV-XVIII ст.¹⁰⁹. Ця збірка, як і попередні, не набула офіційного статусу, однак отримала широке поширення і застосовувалася як у судах при розгляді конкретних справ, так і наступними кодифікаторами українського права¹¹⁰.

¹⁰⁶ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 644.

¹⁰⁷ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 238.

¹⁰⁸ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 239.

¹⁰⁹ Чехович В. А. Кодифікація права України XVIII – першої половини XIX ст. К.: Генеза, Довіра, 1996. С. 198-199.

¹¹⁰ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 244.

Необхідно також згадати складену у 1764 році В.П. Кондратьєвим приватну збірку під назвою „Книга Статут и протчія права малоросійския и другие, служація и тому, переписки, трудов и собранія Василя Петрова сына Кондратьева”, яка також охоплювала основні норми чинного права і широко використовувалась в судах¹¹¹.

Важливим кроком щодо систематизації діючих у той час на українських землях правових норм став збірник під назвою „Экстракт малороссийских прав” (1767 р.), складений групою юристів під керівництвом секретаря Малоросійської колегії і члена Генерального суду О. Безбородька. Цей збірник вміщував в себе правові норми з різних джерел, які були викладені у хронологічному порядку, що дозволяло висвітлити розвиток правового регулювання в Україні на протязі майже двох століть¹¹².

Якщо говорити про існуючий в цей час порядок врегулювання земельних спорів, то вивчення літератури щодо розвитку на українських землях т.з. „грунтового” або „межового” судочинства дає змогу виділяти такі етапи:

- період „Литовського статуту” (до 1648 р.);
- період козацького судового устрою (1648-1763 рр.);
- період відновлення діяльності статутних судів (1763-1783 рр.).

Що стосується першого періоду, то він характеризується створенням та діяльністю спеціальних підкоморських судів щодо розгляду земельних спорів та правовою регламентацією порядку вирішення земельних спорів у окремому розділі „Литовського статуту”. Ці положення вже розглядалися у попередньому підрозділі.

Інші ж два вказаних періоди, що припадають на козацького-гетьманську добу, пов’язані із змінами процедури врегулювання земельних спорів.

Перш за все, з початком національно-визвольних війн 1648-1654 років на українських землях припинила своє функціонування раніше діюча польська судова система, в тому числі і підкоморські суди, які спеціалізувалися на розгляді земельних спорів. Центральне місце в судочинстві посіли козацькі суди, що розглядали всі категорії справ усього населення України, незалежно від станової належності¹¹³. Також слід відзначити функціонування в Гетьманщині копних (громадських) судів, котрі розглядали справи відповідно до положень звичаєвого права¹¹⁴. Суттєво, що після 1648 року для вирішення

¹¹¹ Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 244; Музиченко П. П. Історія держави і права України. 2-ге вид., випр. і доп. К.: Знання, 2000. С. 244.

¹¹² Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. С. 245.

¹¹³ Падох Я. Грунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 23-29; Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 218-219; Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 99-100.

¹¹⁴ Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 108.

земельних (межових) спорів не було ні окремих судів, ні постійних судових осіб. Скарги у ґрунтових справах надходили до загальних судів, а від XVIII ст. – переважно до Генеральної військової канцелярії, гетьмана, а ті, в свою чергу, передавали їх на розгляд та вирішення окремим межовикам¹¹⁵.

При цьому, як вказується в літературі, в той час суперечки з приводу меж та володіння в житті Гетьманщини були поширеним явищем. Адже „селянська на той час нація, в якій першим джерелом власності і взагалі мірилом вартості була земля, повинна була подавати судам чи найбільшу кількість справ, пов’язаних власне зі землею”¹¹⁶. Сам порядок розгляду таких спорів не змінився, оскільки відповідні правові норми у складі „Литовського статуту” зберегли свою чинність. Його забезпечували козацькі суди, зокрема Генеральний військовий суд, або окремі комісари-межовщики, що обирались з-поміж козацької старшини¹¹⁷. Зокрема, збереглася загальна специфіка розгляду такого роду спорів, що передбачала виїзд відповідної уповноваженої особи на місце спору („на ґрунт”) для проведення розгляду¹¹⁸.

З часом, до відновлення у 1763 році підкоморських судів, склалась практика, за якої межові спори не розглядались судами. Гетьмани висилали для врегулювання таких спорів представників генеральної старшини (комісарів), котрі на місці розглядали справу та доповідали гетьманові. На підставі цього гетьман видавав універсали щодо затвердження встановлених меж. Існування такого порядку – надсилання для врегулювання земельних спорів комісарів – в літературі розглядається як звичаєва практика цього періоду¹¹⁹. Я. Падох її оцінює негативно, розглядаючи як крок назад в порівнянні з попереднім періодом, оскільки скасування діяльності досвідчених фахівців-підкоморіїв призвело до ведення ґрунтових справ людьми, які не мали досвіду і яких призначали від випадку до випадку¹²⁰. Негативні наслідки також мало і одночасне здійснення представниками козацької старшини судових та адміністративних функцій, що призводило до зловживань. Як правило, „межовиків” призначали (в деяких випадках – обирали), найчастіше, гетьман,

¹¹⁵ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 26.

¹¹⁶ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 19.

¹¹⁷ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 18.

¹¹⁸ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 19-20.

¹¹⁹ Василенко М. П. „Права, по котрым судится малороссийский народ” як джерело до історії державного права України XVIII віку. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 184; Черкаський І. Ю. Судові реформи гетьмана Гр. К. Г. Розумовського. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 350.

¹²⁰ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 23.

рідше – полковники, з поміж козацької старшини або членів загальних козацьких судів, поєднуючи, таким чином, виконання ними судових функцій поруч з адміністративними¹²¹.

Вимоги щодо осіб, які залучались до розгляду земельних спорів, були достатньо незмінними впродовж усієї козацько-гетьманської доби, не зазнавши нововведень після 1763 року із запровадженням підкоморських судів. Межовиками могли бути лише чоловіки, представники козацької старшини, найчастіше – генеральної та полкової, у віці від 25 до 70 років, з хорошою репутацією (добросовісні, віруючі християни-православні, „завжди тверезі” та ін.), без фізичних вад, грамотні, з певним рівнем правових знань („...права знаючіє”), які мали нерухоме майно та проживали у відповідній місцевості. При вступі на посаду складалось присягу: спершу – щоразу перед виїздом „на ґрунт” для розгляду конкретного спору, а після 1763 року, коли виконання функцій стало постійним, складалось дві присяги; одна – загальна для всіх суддів, а інша – спеціально встановлена для межових суддів¹²².

При здійсненні судової реформи 1760-1764 років гетьман К. Розумовський відновив систему статутних судів, в тому числі і підкоморські суди як постійні правові інституції. Територію гетьманщини було поділено на 20 судових повітів, у кожному з яких створено земський суд для цивільних справ і підкоморський суд для земельних справ. Ця судова система проіснувала до 1783 року і була скасована з впровадженням на українських землях російського судового устрою¹²³. Універсал, яким підкоморські суди запроваджувалися, визначав, що вони призначені „для разбирательства у спорах за земли и рубежи”¹²⁴. Підкоморські суди розглядали земельні спори за дорученням земського суду або за зверненням зацікавлених осіб. Підкоморський суд складався з підкоморія та його заступника – коморника, які обиралися пожиттєво у відповідній полковій канцелярії. Підкоморій вирішував спори особисто, а коморник розглядав лише незначні справи¹²⁵.

¹²¹ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 23-26.

¹²² Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 23-29.

¹²³ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 19; Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. С. 83-85.

¹²⁴ Падох Я. Ґрунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII-XVIII ст. Львів, 1994. С. 21.

¹²⁵ Слабченко М. Є. Ескізи з історії „Прав, по которым судится Малороссийский народ”. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 236-237; Черкаський І. Ю. Судові реформи гетьмана Гр. К. Г. Розумовського. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 348-350.

1.4. Правове регулювання сусідських відносин на українських землях в період імперської доби

Кінець XVIII ст. – початок ХХ ст. для історії України був часом повної відсутності української національної державності і входження її земель як адміністративних одиниць до складу Російської та Австрійської імперій¹²⁶. В літературі період від останньої чверті XVIII ст. до 1917-1918 рр. пропонується позначати як „імперська доба”¹²⁷. Слобожанщина, Лівобережжя, Правобережжя та Південь, тобто майже 90% території сучасної України входили до складу Російської імперії¹²⁸. Що ж до західноукраїнських земель, то наприкінці XVIII ст. майже усі вони потрапили під владу Австрії. З 1867 року Австрійська імперія перетворилася на дуалістичну Австро-Угорську, до австрійської частини монархії увійшли Галичина і Буковина, а до Угорської – Закарпаття¹²⁹.

На українських землях у складі Російської імперії у першій половині ХІХ ст. завершується ліквідація національної правової системи, на всій території України набуває чинності загальноімперське законодавство при збереженні лише окремих норм права України, визнаних і закріплених у законах Російської імперії¹³⁰. Так, у 1831 році було остаточно скасовано „Магдебурзьке право” в усіх магістратських і ратушних містах України, за винятком Києва; там це право скасовано 23 грудня 1834 р.¹³¹ У 1840 році на Лівобережну, а в 1842 році – і на Правобережну Україну було поширено дію „Зводу законів Російської імперії” (1832 р.) у частині цивільного і кримінального права, а у 1842 році офіційно скасовано дію „Литовського статуту”¹³².

Микола І указом від 30 жовтня 1831 року увів на Правобережжі російську судову систему із збереженням чинності процесуальних норм „Литовського статуту”. 25 червня 1870 р. іншим його указом дію „Зводу законів Російської імперії” (1832 р.) було поширено на Правобережну Україну. З цього моменту впроваджувалося російське судочинство, а чинність „Литовського статуту” була припинена. 15 квітня 1842 р. у Чернігівській і Полтавській губерніях було введено російське законодавство про судочинство. З цього часу на всю

¹²⁶ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 399.

¹²⁷ Терлюк І. Я. Історія держави і права України: навч. посіб. К.: Атіка, 2011. С. 6.

¹²⁸ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 123.

¹²⁹ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 119.

¹³⁰ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 357.

¹³¹ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 358.

¹³² Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 361-362.

територію України поширювалися єдині загальноросійські джерела процесуального права¹³³.

Особливістю цього періоду розвитку правового регулювання земельних відносин на українських землях є те, що сусідські відносини, разом з їх законодавчим закріпленням у законодавстві (зокрема у томі X „Зводу законів Російської імперії” (1832 р.) як основного кодифікованого акту російського законодавства того часу¹³⁴), також отримали свою науково-теоретичну розробку у працях таких науковців як В.І. Курдиновський, Г.Ф. Шершеневич, В.І. Синайський, К.П. Победоносцев, Д.І. Мейер, І.М. Тютрюмов та ін.

Правила, які регулювали відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, в літературі того часу позначалися як „право соседства” або „право участия частного”. Вони визначалися як обмеження права власності на земельні ділянки в інтересах певної категорії осіб – сусідів. Ці „права по соседству” розглядалися як такі, що не надають сусідам жодних прав щодо чужої нерухомості, а лише обмежують власника у здійсненні його права¹³⁵. Вважалося, що немислимим було б співжиття без права соседства, тобто без обов'язку сусідів взаємно поступатись необмеженістю свого володіння. Закон не визначав всіх обмежень, що накладались „сусідським правом” („правом участия частного”), але існуючі положення об'єднувалися загальною ідеєю, що ніхто не вільний користуватися своїм правом так, щоб позбавляти іншого можливості користуватися його правом. Малося на увазі, що провести точно певну межу між свободою користуватися своїм правом і обов'язком поважати право сусіда теоретично не можна; межа ця в кожному спірному випадку повинна була визначатися судом. Вказувалося на те, що повинно дотримуватися справедливе співвідношення між згаданими правом і обов'язком¹³⁶.

„Права соседства” („право участия частного”) розглядалися як законні, тобто визначені законодавством, обмеження, відповідно до яких власник позбавлявся можливості вчиняти певні дії щодо використання свого майна з метою захисту інтересів власників сусідніх земельних ділянок та будов від

¹³³ Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 375.

¹³⁴ Тесля А. А. Источники (формальные) гражданского права Российской Империи в XIX – начале XX века: монографія. Москва, 2003. URL: http://www.studmed.ru/teslya-aa-istochniki-formalnye-grazhdanskogo-prava-rossiyskoy-imperii-v-xix-nachale-xx-veka_b92cb7ecfaa.html (дата звернення: 17.02.2019).

¹³⁵ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 208-214; Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 256; Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 217.

¹³⁶ Право участия частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов*. Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).

можливих несприятливих для них явищ¹³⁷. Як зазначалось у ст. 433 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”, „оно [право] есть частное, когда участие устанавливается единственно и исключительно в пользу какого либо из частных владельцев”¹³⁸. На противагу цьому, до „права участия общего” відносили можливості щодо користування чужим майном, які встановлювались „в пользу всех без изъятия”, включаючи право проходу та проїзду по великих дорогах та водних шляхах, а також користування придорожніми та прибережними земельними смугами (ст.ст. 434-441). Суттєво, що „права участия общего” могли захищатись як в судовому, так і адміністративному порядку, в той час як „права участия частного” – виключно в судовому порядку¹³⁹. При цьому позов про „право участия частного” міг бути поданий не лише до власника сусіднього володіння, але й до орендаря чи іншого тимчасового володільця, що порушував вказане право¹⁴⁰. Принциповим було те, що законодавчі обмеження, які складала зміст сусідського права, можливі лише між володільцями сусідніх ділянок, тобто ділянок, між якими існує залежність, за якої одна ділянка становить певну користь для іншої¹⁴¹.

З цього приводу В.І. Синайський достатньо справедливо вказував, що в законодавстві того часу мало місце змішування „права участия общего”, „права участия частного” та так званих „легальних (примусових) сервітутів”¹⁴². З цим слід погодитися, оскільки певні права, які були вміщені в „Зводі законів Російської імперії” під загальним заголовком „Право участия частного”, зокрема в статтях 448-451¹⁴³, на сьогодні розглядаються в якості земельних сервітутів. Слід сказати, що такої ж точки зору дотримувалися і окремі російські юристи того часу¹⁴⁴. Так, про достатню умовність поділу обмежень

¹³⁷ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 235-236.

¹³⁸ Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. С. 87. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹³⁹ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 528.

¹⁴⁰ Право участия частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов*. Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁴¹ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 60.

¹⁴² Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 209.

¹⁴³ Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. С. 87. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁴⁴ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 56, 61-62.

права власності на „права участія общего” і „права участія частного” та неточність цих термінів зазначав і Л.А. Кассо¹⁴⁵.

Г.Ф. Шершеневич розділяв обмеження права власності в силу „права участія частного” на такі різновиди як: право сусідства у місті та право сільського сусідства¹⁴⁶.

Що стосується прав сусідства у місті, то, як зазначав К.П. Победоносцев, вони отримали важливе значення з зростанням чисельності міського населення та здійсненням будівництва висотних будівель. За умов тісної забудови право користуватись вільним світлом (оглядом), право затінювати світло (огляд) для сусідських вікон отримало особливу цінність¹⁴⁷.

Так, передбачалося, що власник будинку має право забороняти своїм сусідам: а) прибудовувати кухні, печі та кузні до стіни чужого будинку; б) спускати воду (в тому числі талі води та нечистоти) та змитати сміття на будинок чи подвір'я сусіда; в) облаштовувати схил даху на двір сусіда; г) виводити вікна та двері на сусідський двір¹⁴⁸. Відповідне правило було закріплено в ст. 445 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”.

Щодо права забороняти прибудовувати вогненебезпечні споруди до стіни чужого будинку, то подібні правила містились ще у „Саксонському зеркалі” (ст. 51 Книги другої „Земське право”)¹⁴⁹. Д.І. Мейер, аналізуючи зміст даної норми, вказав, що загалом прибудова будівлі до стіни сусіда не вважається порушенням права власності, хоча й незалежно від волі сусіда відбувається дотик до його речі, але якщо така будова загрожує якою-небудь небезпекою, то законодавство вважає за потрібне обмежити забудовника – і, як наслідок, забороняє прилаштовувати до стіни будівлі споруди, від яких легко може відбутися пожежа¹⁵⁰.

Щодо стосується обмежень спускати воду і змитати сміття на будинок чи подвір'я сусіда, а також облаштовувати схил даху на двір сусіда, то обґрунтованість і практична затребуваність таких законодавчих положень, як на нашу думку, є очевидною. Водночас в тогочасній літературі із змісту положень ст. 442 та пп. 2 і 3 ст. 445 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”

¹⁴⁵ Кассо Л. А. Русское поземельное право. Москва, 1906. С. 76-77.

¹⁴⁶ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236.

¹⁴⁷ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 526.

¹⁴⁸ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 522; Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236.

¹⁴⁹ Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада.* URL:

<http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁵⁰ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 240-241.

робились висновки щодо обов'язку особи терпіти стік води з розташованого вище володіння, якщо вода стікає природно, незалежно від волі людини¹⁵¹.

Дещо детальніше слід звернути увагу на обмеження щодо виведення вікон на сусідський двір. Ст. 446 (т. X, ч. 1) передбачалось, що в цьому випадку власник не може вчиняти такі дії без згоди сусіда у тому разі, якщо будівництво здійснювалося на самій межі. Надання ж сусідом такої згоди розглядалось як уступка прав власника, яка оформлялася як правочин, підлягаючий нотаріальному посвідченню, що в подальшому могла бути відмінена подібним правочином. Без наявності такої згоди влаштовані на сусідський двір вікна закладалися. У разі ж влаштування таких вікон за наявності сусідської згоди, вони в подальшому не могли бути закриті новою будовою цього сусіда.

Ст. 447 встановлювалося, що коли будівництво здійснювалося з відступом від межі, то згоди сусіда на облаштування вікон на його володіння не вимагалось. Проте цей сусід був вправі затінювати такі вікна стіною чи високою будовою, зведеними як на самій межі, так і з відступом від неї¹⁵².

Вважалося, що метою таких обмежень щодо облаштування вікон, є захист ділянки від „нескромных взоров соседей”, виключення можливості викидати сміття на чуже подвір'я, а також запобігання легкому доступу на нього, що сприяє крадіжкам¹⁵³. Як вказував Д.І. Мейер, здавалося б, що домовласник, пробиваючи вікна в стіні свого будинку, який знаходиться на межі, лише здійснює своє право власності і не порушує право власності сусіда, як це має місце, наприклад, при зливанні води на чуже подвір'я. Але заборона щодо вікон має і практичне значення: кожному домовласнику більш-менш неприємно, якщо, цілком незалежно від його волі, сусід облаштує вікна на його подвір'я. Звичайно, він може позбутися такої неприємності, спорудивши, в силу свого права власності, яку-небудь будівлю або стіну біля самого вікна сусіда. Але законодавство вважає за можливе прямо обмежити право власності господаря, заборонивши йому облаштовувати вікна на сусіднє подвір'я. Однак, з відступом від межі домовласник має право спорудити будь-яку будівлю і зробити вікна, з яких було б видно двір сусіда; проте в цьому разі і сусід має право спорудити на межі стіну і тим повністю відділити та закрити свій двір від сусіднього будинку¹⁵⁴.

¹⁵¹ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 58; Право участия частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов*. Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁵² Сводъ законовъ Россійской Имперіи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. С. 87. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁵³ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 253.

¹⁵⁴ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 240-241.

Для врегулювання сусідських відносин важливими є положення законодавства, котрі допускають можливість за згодою сторін врегулювати спірні питання: особливий договір між сусідами, вчинений належним чином, може усунути те або інше законодавче обмеження права власності правом „участия частного”¹⁵⁵. Зокрема ст. 446 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії” допускала укладення подібних договорів при будівництві споруд на межі, а ст. 443 – при будівництві гребель млинів, що прилаштувалися до чужого берега.

Що стосується „права сільського сусідства”, то відповідні положення містились в ст.ст. 442-444 та 448-451 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”¹⁵⁶.

Так, передбачалося, що власник земель, розміщених нижче за течією ріки, не вправі піднімати за допомогою загат рівень води та затоплювати вище за течією луки і пасовища, а також перешкоджати роботі млинів (п. 1 ст. 442 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”). Вважалося, що власник території, через яку протікає ріка, вправі загатами піднімати рівень води лише настільки, щоб при цьому не затоплювалися розташовані вище землі, а також щоб це не перешкоджало роботі чужих млинів чи інших водних споруд і в цілому не обмежувало користування рікою сусідніми власниками¹⁵⁷. Г.Ф. Шершеневич з цього приводу вказував на доцільність введення до законодавства положення, котре б забороняло спуск води, який перешкоджає роботі млинів, розміщених нижче за течією¹⁵⁸.

Пункт 2 ст. 442 частини 1 тому X „Зводу законів Російської імперії” забороняв власнику прибережної ділянки прилаштувати греблю до протилежного берега, що належав іншій особі, без її згоди. В літературі з цього приводу вказувалося, що в даному випадку, по-суті, має місце вихід особи за територіальні межі її земельної ділянки, а отже – вихід за межі її права. У разі ж отримання такої згоди, право побудови греблі виникає з договору, оплатного чи безоплатного¹⁵⁹.

Ст. 443 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії” регулювала питання права власності на млини, греблі яких примикали до обох берегів ріки, належних різним особам: вони вважались власністю того, на чиему березі

¹⁵⁵ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 240-241.

¹⁵⁶ Сводъ законовъ Россійской Имперіи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁵⁷ Право участия частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов*. Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁵⁸ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 237.

¹⁵⁹ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 251.

знаходились всі будівлі млина, а інша сторона отримувала від млина ті вигоди, які були обумовлені вказаним вище договором про побудову греблі¹⁶⁰.

Інші правила ж про добросусідство, вміщені під заголовком „Право участия частного” щодо сільського сусідства, в сучасному розумінні виступають скоріше земельними сервітутами. Зокрема в російській літературі того часу вони розглядались як „легальні сервітути”¹⁶¹. Закріплення їх належності до цієї категорії прав у тогочасному російському законодавстві можна пояснити тим, що вони передбачали надання певних вигод на користь визначеної категорії осіб – власників суміжних земельних ділянок, котрі не мали іншої можливості здійснювати свої права на ділянки¹⁶². Суттєво, що з часом судова практика почала розширено тлумачити коло осіб, на які поширювалися дані відносини, і визнала право на проїзд через чужу земельну ділянку в силу „права участия частного” і за володільцями міських ділянок¹⁶³.

Так, власник ділянки, оточеної з усіх боків чужими володіннями, міг вимагати надання йому право проходу через чужі володіння (ст.ст. 448, 449 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”). Таке право у нього виникало за умови об’єктивної неможливості потрапити на свою ділянку іншим шляхом, що було зумовлено незалежними від його волі обставинами. Водночас міркування зручності не могли бути підставою для подібних вимог – надати прохід чи проїзд через чужі володіння¹⁶⁴. Таким чином, лише володілець замкнутої земельної ділянки міг вимагати надання йому права на відвід дороги, причому користування дорогою здійснювалось безоплатно¹⁶⁵. Такій особі надавалися так звані „малі дороги” („малыя дороги”) визначеної ширини („въ три сажени”) (ст. 449) або в розмірі раніше існуючої дороги (ст. 450). Користування загальними дорогами, що проходили через приватні володіння, для „несусідів” регулювалося в рамках „права участия общего” (ст.ст. 434-435)¹⁶⁶.

У разі зміни течії ріки, яка служить межею володіння, що спричинило втрату можливості водопою для певної особи, ця особа набувала права

¹⁶⁰ Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁶¹ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 56.

¹⁶² Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 227.

¹⁶³ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 229.

¹⁶⁴ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 237.

¹⁶⁵ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. С. 226-227.

¹⁶⁶ Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

вимагати надання їй дороги для доступу до водного об'єкту (ст. 451 ч. 1 т. X „Зводу законів Російської імперії”)¹⁶⁷.

Загалом ж можна зробити висновок про достатньо обмежене регулювання у „Зводі законів Російської імперії” сусідських відносин. Зокрема В.І. Синайський в той час з цього питання вказував, що положеннями російського законодавства з питань „сусідського права” не врегульовані питання щодо стоків вод на сусідські володіння, розмежування сусідських володінь, врегулювання спорів щодо розміщених на межі дерев і їх плодів та ін.¹⁶⁸. Так, у зв'язку з відсутністю в законі правил про порядок користування водою, проведеною для штучного зрошення, виникаючі з цього правовідносини пропонувались відносити до „права участія частного”. Певні положення в цій сфері вироблялись судовою практикою, зокрема щодо обгороджування володінь: облаштування у межевій огорожі воріт не надавало права входити на ділянку сусіда без його згоди; знесення одним із суміжних власників належної йому огорожі, що розділяла двори, не обумовлювало виникнення його обов'язку відшкодувати іншому власнику спричинені цим незручності; суміжний власник, що спорудив на межі свого двору огорожу, не вправі був вимагати від сусіда будь-якої винагороди за це, та ін.¹⁶⁹.

Водночас варто вказати, що певні питання розмежування земельних ділянок і деякі пов'язані з цим аспекти сусідських відносин отримали свою регламентацію у тогочасному російському законодавстві в рамках межування земель („генерального” та „спеціального”). Початки межування датують ранніми етапами історії російської держави, проте найбільшого розмаху воно набрало в другій половині XVIII ст. з виданням імператрицею Катериною II „Маніфесту” від 19.09.1765 р., а також запровадженням нею „Інструкції землемірам” від 13.02.1766 р. та „Інструкції межовим губернським канцеляріям і провінційним конторам” від 25.05.1766 р. Як вказується в літературі, ці правові акти більше ста років відігравали основоположну роль в організації і регулюванні земельного кадастру¹⁷⁰. В подальшому правова регламентація даних відносин була закріплена у „Зводі законів Російської імперії” – ч. 2 т. X „Звід законів межових” („Сводъ законовъ межевыхъ”). Генеральне межування мало завданням визначення загальної кількості земель, що знаходились у державній та приватній власності, а також встановлення меж так званих „генеральних (окружних) дач” як географічних (адміністративно-

¹⁶⁷ Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁶⁸ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 214.

¹⁶⁹ Право участія частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов*. Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁷⁰ Земельне право: підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. К.: Ін Юре, 2001. С. 49; Ерофеев Б. В. Земельное право. Учебник для вузов / под. ред. Г. В. Чубукова. М.: Новый Юрист, 1998. С. 81.

територіальних) утворень. Всім землеволодільцям приписувалось не поширювати свої володіння за межі, існуючі на момент видання „Маніфесту” та очікувати їх закріплення. Поділ земельних угідь між окремими володільцями „всередині” дач охоплювався наступною стадією – спеціальним межуванням, а спори між окремими суміжними власниками розглядались у індивідуальному порядку в спеціально створених в губерніях на період межування межових конторах або цивільних судах¹⁷¹. У зв’язку із проведенням генерального межування у західних губерніях були створені спеціальні межові суди, що включали в себе загальний межовий суд, апеляційні межові суди у повітових містах, а з 1815 р. – вищий губернський межовий апеляційний суд. Ці суди проіснували до 1840 р., а саме генеральне межування здійснювалось до 1861 р.¹⁷²

При здійсненні генерального межування було врегульовано ряд питань, що стосуються земельних відносин. „Маніфест” 1765 р., на відміну від актів попереднього періоду, не передбачав при проведенні межування перевірки правових підстав фактично існуючих землеволодінь та правовстановлюючих документів на них. Добросовісними були визнані землеволодіння в межах станом на 19.09.1765 р., тобто на момент видання „Маніфесту” Катерини II, а межові спори, які виникли після цієї дати вважались недобросовісними, що тягло певні правові санкції: по спорах, які виникли до вказаної вище дати, „примерные земли” (землі, володіннями якими було безпідставним) розділялись між учасниками спору, а по пізніших спорах – учасникам спору передавалось не більше 1/10 від спірних угідь, а інші виділялись у „государственные дачи”¹⁷³. Крім того, у разі встановлення безпідставності спору з винних осіб стягалось певне грошове відшкодування. Вказаний порядок стимулював позасудове врегулювання межових спорів (т.з. „полюбовные межевые разводы”). Землеміри не вимагали правовстановлюючі документи на безспірні володіння, вони лише наносили їх на плани; у випадку ж виникнення спорів на планах позначались спірні межі, а учасники спорів спрямовувались до створених в кожній губернії на період межування межових канцелярій і контор або судів, котрі встановлювали спірні межі та доручали землеміру визначити їх в натурі. Таким чином особи, котрі в добровільному порядку врегульовували межові конфлікти, отримували можливість узаконити як межі своїх володінь,

¹⁷¹ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 76-77; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 215-220; Третяк А. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. К.: Аграрна наука, 2002. С. 26-28.

¹⁷² Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 77.

¹⁷³ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 218-219.

так і самі володіння, які в ряді випадків не ґрунтувались на певних правових титулах, а виникли в результаті захоплення необроблюваних земель¹⁷⁴.

Також було законодавчо регламентовано питання про порядок врегулювання межових спорів (гл. 2 розд. 2 кн. 2 ч. 2 т. X „О полюбовных межевых разводах”), межові знаки (гл. 2 розд. 4 кн. 2 ч. 2 т. X „О межевых знаках”), докази меж землеволодінь (гл. 3 розд. 1 кн. 3 ч. 2 т. X „О доказательствах по межевым делам и спорам”), сам порядок розгляду межових спорів при здійсненні межування (кн. 3 ч. 2 т. X „Устав о судопроизводстве и взысканиях межевых”) та ін.¹⁷⁵

Зокрема при розгляді межових спорів, в першу чергу, до уваги брались письмові записи в „писцовых книгах”. У разі виникнення розбіжностей у записах різних книг, перевага надавалась більш пізнім книгам, „ибо последние писаны аккуратнее...” Усні свідчення брались до уваги як підтвердження давності та меж володіння, проте вони не виступали самостійним доказом права на володіння і при існуванні письмових записів до уваги брались ті свідчення, які в найбільшій мірі їм відповідали¹⁷⁶.

Що стосується межових знаків, то при проведенні межування в їх якості використовувалися засипані вугіллям та камінням ями визначених розмірів, а також описаного зразка дерев'яні, кам'яні або цегляні стовпи: „...вышиной отъ земли по два аршина, да въ землю по одному аршину. На каждый столбъ вырубать по две грани, одну назадъ, а другую впередъ по меже. На столбахъ надъ гранями выжигать государственный гербъ ..., но только безъ всякой надписи...” (ст. 522)¹⁷⁷.

Якщо вести мову про законодавство, яке діяло на західноукраїнських землях, то слід вказати, що їх входження до складу Австро-Угорської імперії відбилося на правовій системі, що функціонувала в Галичині, Буковині й Закарпатті. Після приєднання українських земель австрійським і угорським урядами було вжито заходів щодо уніфікації права, що своєю чергою, сприяло централізації управління підвладними територіями. В багатонаціональній державі за допомогою уніфікованого законодавства уряд намагався управляти підвладними територіями¹⁷⁸.

¹⁷⁴ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 219-220.

¹⁷⁵ Сводъ законовъ Россійской Имперіи. Т. X. Часть 1-я. водъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁷⁶ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 219-220.

¹⁷⁷ Сводъ законовъ Россійской Имперіи. Том 10: Законы гражданские и межевые (издание 1842 года). Часть вторая: Законы межевые. URL: <https://books.google.com.ua/books?id=csiWoUSd57oC&printsec=frontcover&hl=ru> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁷⁸ Кульчицький В., Левицька І. Джерела, структура, основні положення Австрійського цивільного кодексу 1811 р. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2009. Вип. 48. С. 46.

Діяльність щодо уніфікації австрійського цивільного законодавства, яка розпочалась ще у XVIII ст., мала своїм результатом створення кодифікованого акту – „Загального цивільного уложення Австрійської імперії” (1811 р.) – і введення його в дію з 1 січня 1812 р. для всієї Австрії, включаючи Галичину, Володимирію (Лодомерію) та Буковину; з 1 листопада 1815 р. він набув чинності для округів Велічки та Подружи, а з 1 лютого 1816 р. – для земель Тернопільщини¹⁷⁹.

Як вказується в літературі, західноукраїнські землі стали місцем апробації нового цивільного законодавства Австрійської імперії. Лише після вдалого завершення експерименту той чи інший закон або кодифікований збірник мав шанси бути запровадженим в інших регіонах „клаптикової” монархії. Так, саме у Галичині пройшов перевірку попередній цивільний кодекс (1796 р.), що набрав чинності у 1797 році. Таким чином було припинено чинність польського феодального права, а сам цей кодекс став основою для подальшого вдосконалення австрійського цивільного законодавства. Досвід його застосування в Галичині було узагальнено, а сам кодекс – удосконалено. Обнародований патентом від 1 червня 1811 р., у 1812 році він був поширений на всю територію держави¹⁸⁰.

Особливістю „Загального цивільного уложення Австрійської імперії” (1811 р.) є те, що тут був відсутній спеціальний розділ щодо регулювання відносин володільців сусіднього нерухомого майна (як це мало місце в законодавстві Російської імперії), проте їх відносини регламентувалися за допомогою положень про сервітути (глава 7 „Про сервітути” – *Dienstbarkeiten*)¹⁸¹.

Так, у ст. 475 вказаного нормативного акту ми зустрічаємо положення щодо регулювання стоків води на сусідню ділянку, доступу на неї світла і повітря, висоти сусідніх споруд та ін. Це, з одного боку, вказує на певну багатоманітність можливих підходів щодо врегулювання тих чи інших суспільних відносин, а з іншого – змушує нас ще раз звернутись до питання про

¹⁷⁹ Кульчицький В., Левицька І. Джерела, структура, основні положення Австрійського цивільного кодексу 1811 р. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2009. Вип. 48. С. 48.

¹⁸⁰ Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. С. 122; Історія держави і права України: підручник. У 2-х т. / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. С. 391-392; Кульчицький В., Левицька І. Джерела, структура, основні положення Австрійського цивільного кодексу 1811 р. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2009. Вип. 48. С. 46-48; Никифорак М. В. З історії кодифікації австрійського цивільного та цивільно-процесуального права. *Науковий вісник Чернівецького університету: Збірник наук. праць. Вип. 82: Правознавство*. Чернівці: ЧДУ, 2000. С. 18.

¹⁸¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С.1067-1073.

розмежування прав по сусідству та земельних сервітутів (детальніше дане питання розглянуто у підрозділі 2.5.).

Якщо звернутись до положень ст.ст. 472, 482 „Уложення”, то вони визначали, що за правом сервітуту власник зобов’язаний на користь іншої особи що-небудь терпіти або чого-небудь не робити стосовно своєї речі. При цьому сервітут визначався як право речове, яке має силу стосовно будь-якого володільця відповідної речі.

Сервітути, що пов’язані з володінням нерухомим майном, розглядалися у якості поземельних (ст. 473), а поземельні сервітути, в свою чергу, поділялись на сільські та домові (ст. 474)¹⁸².

Відповідно до ст. 475 „Загального цивільного уложення Австрійської імперії” (1811 р.), до складу домових сервітутів, в першу чергу, було віднесено права: 1) користуватись чужою будівлею в якості опори для своїх споруд; 2) укріпляти в чужій стіні балки та стропила; 3) облаштувати в чужій стіні вікно для світла чи для огляду; 4) будувати дах або балкон над повітряним простором, що належить сусіду; 5) пропускати дим через трубу сусіда; 6) спускати воду з даху на чужу землю; 7) виливати або відводити воду на землю сусіда. В силу цих та подібних домових сервітутів володільць будинку одержує право що-небудь робити на землі свого сусіда і останній зобов’язаний це терпіти. Вказане цілком вкладається в зміст земельних сервітутів у їх сучасному розумінні¹⁸³.

Водночас ст. 476 „Уложення” передбачала існування домових сервітутів, в силу яких власника може бути зобов’язано не здійснювати того, що він переважно має право робити, зокрема: не збільшувати висоту будинку, не зменшувати висоту будинку, не обмежувати щодо інших будівель доступ світла або повітря, не обмежувати огляд, не відводити стоки з дахів своєї будівлі від землі сусіда, якщо цей стік може бути корисний (ст. 476). Іншими словами, мова йшла про обмеження можливостей власника нерухомого майна щодо здійснення його прав на користь сусідніх володільців; за цих обставин суттєво, що останні не наділялись можливостями самим вчиняти певні дії щодо чужого майна. Тут, на нашу думку, мають місце саме „права по сусідству” як в сучасному їх розумінні¹⁸⁴, так і згідно підходів російських юристів того часу, про що йшлося вище¹⁸⁵.

Відповідно до ст. 477 „Уложення”, до складу сільських сервітутів було віднесено права: 1) проходу, прогону худоби чи проїзду по чужій землі; 2) набирати воду, напувати худобу і проводити воду; 3) стерегти та випасати

¹⁸² Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С.1067-1068.

¹⁸³ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 107-110.

¹⁸⁴ Мироненко І. В. Поняття та зміст відносин добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 11. С. 95-98; Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 107-110.

¹⁸⁵ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 208-214; Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236.

худобу; 4) рубати ліс, збирати хмиз і жолуді, а також згрібати листя; 5) полювати, ловити рибу та птахів; 6) добувати каміння та пісок, випалювати вапно. Вказане, в цілому, відповідає сучасному розумінню земельних сервітутів.

Суттєвим моментом правового регулювання сервітутів в австрійському законодавстві є те, що воно не передбачало існування так званих „легальних сервітутів”, тобто сервітутів, які безпосередньо встановлювалися в законодавстві. Відповідно до ст. 480 „Загального цивільного уложення Австрійської імперії” (1811 р.), підставами для виникнення сервітутів виступали: договір, заповіт, судові рішення, а також давність¹⁸⁶.

Якщо більш детально розглядати положення австрійського законодавства стосовно регулювання відносин сусідства, то, зокрема, положення ст. 488 „Право мати вікно” (Fensterrecht) (мова йде про облаштування вікна в чужій стіні) визначали, що дане право надає лише можливість отримувати доступ світла та повітря, а можливість отримати огляд надається окремо. Той, хто не мав права на огляд місцевості, міг бути зобов'язаний встановити у вікні решітку. На користувача права мати вікно покладался обов'язок забезпечувати його охорону, а також відшкодовувати шкоду, завдану неналежною охороною вікна.

Право спускати воду з даху (Recht der Dachtraufe) надавало можливість відводити дощову воду на чужу ділянку з даху безпосередньо або за допомогою труб. При цьому на відповідну особу покладался обов'язок своєчасно збирати сніг, а також підтримувати в належному стані дощові труби (ст. 489)¹⁸⁷.

З іншого боку, якщо особа мала право відводити дощову воду з сусідського даху на свою ділянку, то вона була зобов'язана підтримувати в належному стані труби та інші призначені для цього споруди (ст. 490). Аналогічно, право проводити воду (Wasserleitung), яке надавало можливість проводити воду з чужої ділянки на свою чи навпаки, також передбачало обов'язок зацікавленої особи за свій рахунок утримувати необхідні споруди (ст. 497)¹⁸⁸.

В цілому ж можна відзначити, що „Загальне цивільне уложення Австрійської імперії” (1811 р.) містило достатньо незначну, в порівнянні з „Зводом законів Російської імперії” (1832 р.), кількість норм щодо регулювання сусідських відносин, котрі були представлені у вигляді положень про земельні сервітути. Таким чином, можна погодитись з К.П. Побєдоносцевим, котрий з

¹⁸⁶ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1068-1069.

¹⁸⁷ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1069.

¹⁸⁸ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1 / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1069-1070.

даного приводу зазначав, що „права соседства” в різних законодавствах регламентуються достатньо по-різному, що обумовлено місцевими звичаями¹⁸⁹.

1.5. Регламентация сусідських відносин в радянському законодавстві

Після Першої світової війни, розпаду Російської та Австро-Угорської імперій, а також національно-визвольних змагань того часу в 20-х рр. ХХ ст. більшість українських земель опинилися в складі радянської держави. В адміністративно-територіальному відношенні вони увійшли до Української соціалістичної радянської республіки (УСРР), згодом – УРСР (Української радянської соціалістичної республіки).

Такі суспільно-політичні перетворення означали і суттєві зміни в регулюванні земельних відносин на українських землях. Було скасовано правові акти, що належали до часів попереднього суспільно-політичного устрою, і розпочато створення нового правопорядку шляхом прийняття відповідного законодавства. В літературі відзначається, що в перші роки радянської влади мало місце певне повернення до звичаєвого права як „дійсно народного права”, проте невдовзі звичаї були витіснені писаним правом¹⁹⁰. З іншого боку, існує точка зору, за якої земельно-правовий лад, що склався на території Російської імперії у XVII-XVIII ст., не був повністю зруйнований в ході Лютневої революції 1917 р. і через декілька десятиліть окремі його елементи у трансформованому вигляді були закріплені у радянському законодавстві¹⁹¹.

Впорядкування радянського земельного законодавства пішло шляхом видання земельних кодексів радянських республік. 29.11.1922 р. третьою сесією ВУЦВК шостого скликання було прийнято Земельний кодекс УСРР, який було затверджено постановою VII Всеукраїнського з'їзду Рад від 14.12.1922 р.¹⁹².

З приводу регулювання сусідських земельних відносин цей Кодекс містив лише одну норму загального характеру: „Землекористувач не має права на своїй земельній ділянці вчиняти дії або зводити споруди, що порушують суттєві інтереси сусідніх землекористувачів” (ч. 2 ст. 23)¹⁹³. Навіть таке обмежене регулювання даних відносин дало змогу І.Б. Новицькому в його публікаціях того часу ставити питання про формальне закріплення в законодавстві інституту сусідського права та обґрунтовувати необхідність його розвитку. Вчений намагався довести, що і за умов відсутності приватної власності на

¹⁸⁹ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 523-525.

¹⁹⁰ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 90; Іванівська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект: навчальний посібник. К., 2002. С. 250-251.

¹⁹¹ Земельне право: підручник для студентів юридичних спеціальностей вищих навчальних закладів / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. К.: Ін Юре, 2001. С. 50-51.

¹⁹² Земельный кодекс УССР. Х.: Юр. из-во НКЮ УССР, 1929. 112 с.

¹⁹³ Земельный кодекс УССР. Х.: Юр. из-во НКЮ УССР, 1929. С. 10.

землю „сусідські відносини” об’єктивно існують між користувачами земельних ділянок¹⁹⁴. Проте, як ми побачимо надалі, цей правовий інститут не набув свого розвитку ні в радянському законодавстві, ні в радянській правовій доктрині.

Як зазначається з цього приводу в літературі, в цей час у зв’язку з відміною приватної власності на землю і, в значній мірі, – на інші об’єкти нерухомості (будівлі, споруди, квартири і т.д.), проблема зіткнення конкуруючих прав втратила те значення і ту гостроту, яку вона має в суспільстві з приватновласницьким устроєм життя; це відобразилося на радянському законодавстві, яке практично не містило норм сусідського права¹⁹⁵. При цьому навіть існуючі у той час норми права сусідства носили переважно публічний характер; спроби врегулювання відносин між сусідами мали місце, однак переважно все зводилося до дотримання правил соціалістичного співжиття, яким радянська правова система надавала юридичну силу¹⁹⁶.

З поміж інших положень ЗК УССР (1922 р.), які мали певне відношення до регулювання досліджуваних нами відносин, також можна вказати норми щодо встановлення межових знаків (ст.ст. 187-1, 191, 205) та врегулювання земельних спорів, в тому числі межових (ст.ст. 207-222). Такі спори підлягали розгляду місцевими радами або районними судово-земельними комісіями.

Надалі регламентація земельних відносин передбачала зміцнення загальнодержавної власності СРСР на земельні ресурси, посилення централізації правового регулювання земельних відносин, розвиток усупільнених форм землекористування за умов проведення колективізації в сільському господарстві і, навпаки, обмеження приватного (індивідуального) землекористування¹⁹⁷. За таких обставин правове регулювання сусідських земельних відносин, котре передбачало існування індивідуального землекористування, не привертало уваги законодавця. Зокрема такий нормативний акт загальносоюзного значення як „Загальні засади землекористування та землеустрою”, затверджені Постановою ЦВК СРСР від 15.12.1928 р.¹⁹⁸, взагалі не містили положень щодо регулювання сусідських відносин.

¹⁹⁴ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 3-12; Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 10-21.

¹⁹⁵ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 223.

¹⁹⁶ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 213.

¹⁹⁷ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 90-96; Земельне право: підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. К.: Ін Юре, 2001. С. 58-59.

¹⁹⁸ Общие начала землепользования и землеустройства: Постановление ЦИК СССР от 15.12.1928 года. URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data04/tex16640.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

Подальший розвиток радянського земельного законодавства пов'язаний з прийняттям Верховною Радою СРСР загальносоюзного Закону „Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік” від 13.12.1968 р.¹⁹⁹, на підставі якого в республіках СРСР повинні були видаватися земельні кодекси та інші акти законодавства.

Правове регулювання сусідських відносин в „Основах земельного законодавства СРСР” обмежувалось закріпленням у ч. 7 ст. 11 „Права та обов'язки землекористувачів” загального обов'язку для всіх землекористувачів „не здійснювати на своїй ділянці дій, що порушують інтереси сусідніх землекористувачів”.

Земельний кодекс УРСР, прийнятий 08.07.1970 р. не вніс нових положень щодо регулювання сусідських земельних відносин²⁰⁰. Єдиною нормою з даного приводу було загальне за своїм змістом положення ч. 2 ст. 23, яка покладала на землекористувачів обов'язок „не чинити на своїх земельній ділянці дій, які б порушували інтереси сусідніх землекористувачів”.

Певні зміни до даної норми були внесені Указом Президії Верховної Ради УРСР від 12.03.1981 року № 1653-10, якою ч. 2 ст. 23 Земельного кодексу УРСР була викладена в наступній редакції: „Землекористувачі зобов'язані раціонально й ефективно використовувати землю, бережно ставитися до неї, не чинити на наданих їм земельних ділянках дій, які б порушували інтереси сусідніх землекористувачів”²⁰¹.

28.02.1990 р. було прийнято в новій редакції „Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю”²⁰². Цей нормативний акт загальносоюзного значення не містив новел щодо правового регулювання сусідських земельних відносин.

Надалі певні зміни до правового регулювання даних відносин було внесено з прийняттям Верховною Радою УРСР 18.12.1990 р. „Земельного кодексу УРСР”, який замінив попередній кодекс²⁰³.

¹⁹⁹ Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик: Закон СССР от 13.12.1968 года № 3401-VII. URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data03/tex15219.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁰⁰ Земельний кодекс Української РСР: Закон УРСР від 08.07.1970 року № 2874-VII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁰¹ Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Указ Президії Верховної Ради Української РСР від 12.03.1981 року № 1653-X URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1653-10/conv> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁰² Основы законодательства Союза СССР и союзных республик о земле: приняты Верховным Советом СССР 28.02.1990 года. URL: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/usr3494.pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁰³ Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. Дата оновлення: 07.02.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 17.02.2019).

П. 8 ст. 40 ЗК УРСР (1990 р.) серед інших обов'язків власників земельних ділянок і землекористувачів закріпив необхідність „додержувати правил добросусідства”²⁰⁴.

Крім самого закріплення в законодавстві терміну „добросусідство” було здійснено спробу розкрити його зміст через наведення переліку вимог, яких необхідно дотримуватись в силу відповідних правил. Зокрема було передбачено необхідність:

- дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорудження або ремонту межових знаків та споруд;

- не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій;

- вживати заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку.

Якщо проаналізувати вказані положення, то стає очевидно, що мало місце змішування правил про добросусідство та про земельні сервітути. Адже, відповідно до положень чинного ЗК України (2001 р.), право проходу через чужу земельну ділянку та доступу для неї для обслуговування сусідньої ділянки розглядаються саме як земельні сервітути (ст. 99). І лише вимоги щодо недопущення стоку вод на сусідні володіння та потрапляння на них хімічних речовин, що використовуються при здійсненні господарської діяльності на земельній ділянці, можна розглядати як положення щодо регулювання сусідських відносин у сучасному їх розумінні²⁰⁵.

В цілому ж, аналізуючи законодавство радянського періоду, можна відзначити, що правовому регулюванню сусідських земельних відносин в ньому приділялась достатньо незначна увага. Як уже вказувалося, це, в першу чергу, обумовлено тим, що регулювання земельних відносин в даний період здійснювалося переважно за допомогою адміністративно-правових механізмів. Крім того, свою роль відіграли домінування державної власності на земельні ресурси та обумовлене політичними міркуваннями небажання законодавця зосереджувати увагу на правовому регулюванні індивідуальних, а не усупільнених форм землекористування. Безумовно, необхідність врегульовувати сусідські відносини виникає і у тому випадку, коли взаємодіють об'єкти нерухомості, які належать на іншому праві, ніж право власності. Однак, як вказує Ф.О. Богатирьов, в даному випадку сама політична система не була налаштована на створення права сусідства, а правова система – на приватноправове врегулювання подібних конфліктів. За спиною державного підприємства або колгоспу стояла держава – єдиний і неподільний власник

²⁰⁴ Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 року. Дата оновлення: 07.02.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁰⁵ Мироненко І. В. Поняття та зміст відносин добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 11. С. 95-98.

землі (і часто – також інших об'єктів нерухомості), а тому не було особливого (особистого) інтересу сперечатися, наприклад, з приводу порушення одним колгоспом межі іншого у зв'язку з якою-небудь господарською спорудою²⁰⁶. Приватноправовий інтерес щодо врегулювання прикордонних конфліктів з'являється лише з запровадженням інституту приватної власності на нерухомість та появою чітких меж між об'єктами нерухомого майна²⁰⁷. Тим не менше, певний „суверенітет” об'єктів нерухомості, так чи інакше, дотримувався: так, для прикладу, ніхто не намагався зводити нову будівлю, закриваючи вікна існуючої. Цьому протистояли існуючі містобудівні, санітарні, протипожежні і інші норми. Подібного регулювання було достатньо при монопольній власності держави не тільки на землю, але і об'єкти забудови²⁰⁸.

Слід сказати, що розширене розуміння сусідських відносин передбачає охоплення ними також і житлових відносин, пов'язаних з використанням сусідніх квартир чи іншого житла. Відповідно, до числа нормативно-правових актів, які регулювали сусідські відносини в радянський період, також відносяться існуючі в той час „Правила користування житловими приміщеннями, приміщеннями житлового будинку і прибудинкової території”²⁰⁹. Однак і в цьому випадку правове регулювання носило чітко виражений публічноправовий характер, а також передбачало застосування характерних для того часу норм морально-етичного характеру. Як вказується в літературі, зіткнення інтересів сусідів – наймачів квартир в державних будинках неможливо було повністю виключити, проте вирішувати відповідні спори передбачалося на основі правил соціалістичного співжиття²¹⁰.

Вказане обумовлювало те, що достатньо незначна увага дослідженню даних відносин приділялась і в науковій літературі того часу. Про сусідські земельні відносини при розгляді питань землекористування або не згадувалося в цілому, або ж вони згадувались в достатньо загальному аспекті, як один із обов'язків землекористувачів²¹¹. Вказане призвело до того, що право сусідства в радянський період свого розвитку не отримало; більше того, в літературі

²⁰⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 226.

²⁰⁷ Никонов П. Н. Соседское право. Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. С. 15-17.

²⁰⁸ Никонов П. Н. Соседское право. Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. С. 15-17.

²⁰⁹ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 210.

²¹⁰ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 226.

²¹¹ Земельное право: підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинича. К.: Ін Юре, 2001. С. 120-121, 152-153; Коцюба О. П. Особисте землекористування громадян. К.: Урожай, 1985. С. 107; Общая теория советского земельного права / под ред. Г. А. Аксененка, И. А. Иконицкой, Н. И. Краснова. М.: Наука, 1983. С. 277-280.

вказується, що в радянський період, в порівнянні з періодом дореволюційним, правове регулювання сусідських відносин швидше деградувало²¹².

Завершуючи розгляд даного питання можна відзначити, що і в ЗК УРСР (1970 р.)²¹³, і в ЗК УРСР (1990 р.)²¹⁴ було закріплено порядок врегулювання земельних спорів, в тому числі і між сусідніми землекористувачами, який в загальному зберігся і до сьогодні, зазнавши ряду змін.

Так, ст. 11-12, 12-1, 161-162 ЗК УРСР (1970 р.) до компетенції місцевих (міських, сільських, селищних) рад та їх виконавчих комітетів було віднесено вирішення спорів щодо користування земельними ділянками. Сама процедура вирішення спорів регулювалась ст.ст. 163-165 ЗК УРСР (1970 р.). В ст. 163 визначалось, що земельні спори розглядаються за заявою заінтересованої сторони виконавчими комітетами відповідних Рад народних депутатів з викликом сторін. Для підготовки матеріалів до розгляду виконкомом місцевих Рад народних депутатів в необхідних випадках могли створюватися спеціальні комісії з депутатів, представників органів державного землеустрою та спеціалістів сільського господарства. За наслідками розгляду земельного спору виконавчі комітети Рад народних депутатів виносили рішення, в яких могли бути передбачені порядок їх виконання або заходи, які слід здійснити для поновлення порушеного права землекористування. Відповідно до ст. 164 ЗК УРСР (1970 р.), земельний спір підлягав розгляду в присутності сторін, за винятком випадків, коли сторона ухиляється від участі в розгляді спору. Цією ж статтею було визначено права та обов'язки сторін під час розгляду земельного спору.

При цьому врегулювання земельних спорів здійснювалося в позасудовому порядку, шляхом звернення до виконавчих комітетів відповідних рад, а оскарження їх рішень – шляхом звернення до виконкомів вищестоящих рад (ст. 165). В судовому порядку підлягали розгляду лише земельні спори між співвласниками індивідуальних будівель про порядок користування спільною земельною ділянкою та майнові спори, пов'язані з земельними відносинами (ст.ст. 167, 168 ЗК УРСР (1970 р.).

ЗК УРСР (1990 р.) передбачав, що земельні спори розглядаються місцевими Радами народних депутатів, судом, арбітражним судом або третейським судом (ст. 103); в судовому порядку розглядалися майнові спори, пов'язані з земельними відносинами (ст. 104) та земельні спори, які виникали з права власності на жилий будинок та будівлі (ст. 105).

Що стосується врегулювання спорів з приводу суміжного землекористування, то їх розгляд відносився до компетенції погоджувальних комісій, склад яких обирався відповідною радою, а у разі недосягнення згоди

²¹² Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 214.

²¹³ Земельний кодекс Української РСР: Закон УРСР від 08.07.1970 року № 2874-VII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07> (дата звернення: 17.02.2019).

²¹⁴ Земельний кодекс Української РСР: Закон УРСР від 18.12.1990 року № 561-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12> (дата звернення: 17.02.2019).

спір за заявою однієї із сторін підлягав вирішенню у судовому порядку. Розгляд спору здійснювався з залучення його сторін, проте нез'явлення сторони без поважних причин за повторним викликом погоджувальної комісії не зупиняв розгляду земельного спору (ст. 107). За результатами розгляду спору з приводу суміжного землекористування погоджувальна комісія готувала свій висновок, який оформлявся протоколом і підписувався головою та секретарем цієї комісії. Цей протокол був підставою для прийняття рішення з зазначеного питання радою у разі досягнення згоди між сторонами. Висувалась вимога, за якою рішення ради повинно бути мотивованим з обов'язковим посиланням на фактичні обставини справи і норми законодавства. У рішенні передбачався порядок його виконання та заходи щодо усунення порушеного права на землю (ст. 108).

Інші ж земельні спори підлягали вирішенню місцевими радами (ст. 109-111), а у разі незгоди з рішенням відповідної ради воно підлягало оскарженню в судовому порядку (ст. 112).

1.6. Правове регулювання сусідських відносин в новітньому українському законодавстві: загальна характеристика

В чинному Земельному кодексі України від 25.10.2001 року, сусідські відносини отримали більш розширене правове регулювання, якщо порівнювати з законодавством радянського періоду.

Так, на рівні загальних положень земельного законодавства, передбачено обов'язок власників земельних ділянок та землекористувачів дотримуватися правил добросусідства при використанні земельних ділянок (ст.ст. 91, 96 ЗК України). Однак найбільш важливим є закріплення у окремій главі 17 ЗК України, яка має назву „Добросусідство”, низки спеціальних за своїм змістом положень, спрямованих на врегулювання сусідських відносин (відносин власників та землекористувачів тих земельних ділянок, які можуть розглядатися як сусідні). По-суті, це означало відродження спеціального правового регулювання сусідських відносин у вітчизняному законодавстві. При цьому одразу слід відзначити, що таке регулювання відродилося у дещо урізаному вигляді в рамках регулювання земельно-правових відносин, а не як цивілістичний правовий інститут.

Звичайно, правове регламентація земельних сусідських відносин не обмежується лише положеннями ЗК України. Адже, як буде вказано надалі, невід'ємною частиною даного правового регулювання є положення цивільного законодавства, які, зокрема, встановлюють загальні засади здійснення суб'єктивних майнових прав та недопущення зловживання ними. Крім того, не можна також забувати про положення адміністративного права, в якості яких слід розглядати різноманітні містобудівні, санітарні та інші нормативи, що на сьогодні регламентують облаштувань огорожень земельних ділянок, допустимі відстані від суміжних меж для облаштування будівель та споруд, висаджування рослин тощо. Мова, зокрема, йде про Закон України „Про

благоустрій населених пунктів”²¹⁵, Закон України „Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення”²¹⁶, Закон України „Про пожежну безпеку”²¹⁷ та видані відповідно до них численні підзаконні акти (ДБН Б.2.2-12:2018 „Планування і забудова територій”²¹⁸, ДБН Б.2.2-5:2011 „Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій”²¹⁹ тощо). Однак на сьогодні основу правового регулювання сусідських відносин все ж становлять положення земельного законодавства.

Якщо характеризувати положення глави 17 Земельного кодексу України в цілому (ст.ст. 103-109), то можна відзначити, що з семи статей цієї 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. При цьому більшість норм, що регулюють відносини добросусідства (сусідські відносини), носять загальний характер. Це надає можливість їх гнучкого застосування для врегулювання різноманітних конфліктних ситуацій, що можуть виникати на практиці. Також слід враховувати, що, як уже вказувалося, окремі питання використання земельних ділянок тим чи іншим способом імперативно регулюються нормами спеціального законодавства, зокрема в сфері охорони довкілля, містобудування, санітарно-епідеміологічного благополуччя населення тощо.

Однак одразу слід вказати, що чинний ЗК України, визначивши суб'єктами сусідських відносин власників земельних ділянок та землекористувачів, при цьому не визначає сферу застосування норм про добросусідство, зокрема не визначив, які земельні ділянки вважаються сусідніми. Для прикладу, згідно ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки²²⁰,

²¹⁵ Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 року № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15> (дата звернення: 17.02.2019).

²¹⁶ Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24.02.1994 року № 4004-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12> (дата звернення: 17.02.2019).

²¹⁷ Про пожежну безпеку: Закон України від 17.12.1993 року № 3745-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3745-12> (дата звернення: 17.02.2019).

²¹⁸ ДБН Б.2.2-12:2018 „Планування і забудова територій”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 року № 100. URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/B-2212_InBul.pdf (дата звернення: 17.02.2019).

²¹⁹ ДБН Б.2.2-5:2011 „Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.10.2011 року № 259, від 30.03.2012 року № 139. URL: https://dnaop.com/html/32602/doc-%D0%94%D0%91%D0%9D_%D0%91.2.2-5_2011 (дата звернення: 17.02.2019).

²²⁰ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL:

сусідніми визнаються будь-яка земельна ділянка чи інша нерухомість, на яку може виникнути двосторонній вплив. Також глава 17 чинного ЗК України не передбачає інших загальних положень щодо регулювання сусідських відносин (зокрема тих, які визначають завдання та принципи відповідного правового регулювання). Прикладом протилежного підходу може бути китайське законодавство, оскільки Закон КНР „Про речові права”²²¹ містить ст. 84 „Принципи сусідських відносин”.

На сьогодні у вітчизняній літературі прийнято вважати, що у відносинах добросусідства сусідніми є не лише прилеглі (суміжні) земельні ділянки, але й ті, власникам або користувачам яких може бути заподіяно незручностей власником (користувачем) іншої ділянки²²². Суміжні земельні ділянки, тобто такі, що мають спільну межу, розглядаються як різновид сусідніх земельних ділянок²²³. Їх ще можна розглядати як сусідні земельні ділянки у вузькому розумінні. На врегулювання відносин, що складаються з приводу використання таких ділянок, спрямовані положення ст. 105-109 ЗК України.

Більш детальний розгляд норм чинного ЗК України про добросусідство (сусідські відносини) хотілось б розпочати з положень ст. 103 та 104, що регулюють відносини щодо здійснення на сусідній володіння (сусідні земельні ділянки) т.з. „опосередкованих впливів”, тобто таких, що не пов’язані з безпосереднім порушенням їх меж (вплив шумом, димом, запахами, вібрацією та ін.).

Так, із змісту положень ч. 1 ст. 103 ЗК України випливає основне завдання інституту добросусідства в українському 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.

З цією метою, відповідно до ч. 2 ст. 103 ЗК України, не допускається неприпустимий вплив на сусідні земельні ділянки, тобто обрання таких способів землекористування, що перешкоджає використовувати сусідні земельні ділянки за цільовим призначенням. При цьому у ч. 1 ст. 103 ЗК України наведено перелік незручностей – затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення, – які можуть завдаватись сусідам при використанні ділянок, і, на нашу думку, правильним є те, що перелік цих

http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

²²¹ О вещных правах: Закон КНР от 16 марта 2007 года. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/ (дата звернення: 19.02.2019).

²²² Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 99; Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре, 2004. С. 322; Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

²²³ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 103.

незручностей невичерпний. Загалом вплив, що завдає незручностей, можна розглядати як допустимий або як надмірний, на противагу неприпустимому впливу, передбаченому у ч. 2 ст. 103 ЗК України, який взагалі перешкоджає використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням. Мова йде про об'єктивну неможливість використання земельних ділянок за цільовим призначенням в силу обрання сусіднім власником (землекористувачем) певного способу землекористування²²⁴.

Що ж до впливу, що завдає незручності, то, як на нашу думку, проблема в даному випадку полягає у встановленні меж, в яких він є допустимим, тобто до якої міри власник чи землекористувач зобов'язаний терпіти негативні для нього наслідки використання сусідніх земельних ділянок. В іншому випадку сусідський вплив є надмірним. У зв'язку з відсутністю чітких законодавчо визначених критеріїв визначення рівнів (меж) допустимого впливу, що завдає незручності, вони повинні встановлюватись судом в кожному конкретному випадку з врахуванням обставин справи. Як зазначається з цього приводу в науково-практичних коментарях до Земельного кодексу України, орган, який розглядає спори між власниками і землекористувачами з приводу дотримання правил добросусідства, визначає, чи створювали дії власника або землекористувача певної земельної ділянки незручності для власників і землекористувачів сусідньої земельної ділянки або чи здійснювалось землекористування способом, за якого заподіювалось якнайменше незручностей²²⁵.

Вплив, передбачений ст. 103 ЗК України, може бути обумовлений як правомірною діяльністю володільця сусідньої земельної ділянки, так і неправомірною, зокрема у випадку відступу від порядку проведення тих чи інших заходів або її використання не за цільовим призначенням²²⁶. Тут необхідно підкреслити, що, відповідно до змісту положень ч. 1 ст. 103 ЗК України, під дію правил про добросусідство підпадають ті випадки завдання незручностей, які завдаються саме при використанні земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення. Хоча з науково-теоретичної точки зору, зацікавлена особа (власник земельної ділянки чи землекористувач) вправі звертатися до суду з негативним позовом у будь-якому випадку за наявності перешкод щодо використання ним належного йому майна.

Загалом появу в чинному ЗК України положень щодо регламентації опосередкованих сусідських впливів слід оцінити позитивно, оскільки це є свідченням достатньо високого рівня розвитку правового регулювання

²²⁴ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 270.

²²⁵ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 270; Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-ге вид. К.: Ін Юре, 2004. С. 322.

²²⁶ Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 150.

сусідських відносин. Так, подібні положення не були відомі римському приватному праві, а своє законодавче закріплення та визнання в правовій доктрині отримали лише в середині ХІХ ст. Для прикладу, діючі сьогодні Французький цивільний кодекс (1804 р.)²²⁷ та Загальне цивільне уложення Австрії (1811 р.)²²⁸ (в його первинній редакції) відповідних норм не містили.

Слід підкреслити, що безпосереднє порушення меж володінь суміжних власників – це лише поверхнева, найбільш очевидна сторона правового регулювання сусідських відносин; набагато складніше врегулювати діяльність, яка здійснюється поза межами об'єктів права власності, але суттєво впливає на них. Справа в тому, що результати життєдіяльності власника земельної ділянки чи землекористувача у вигляді шуму, пилу, диму та ін. практично неможливо утримати в межах відповідної земельної ділянки. Більш того, до сфери інтересів власника входить і те, що відбувається навколо його ділянки: прокладення комунікацій, характер забудови та використання сусідніх володінь, кількість проживаючих по сусідству осіб та ін. Подібні чинники можуть обумовлювати як „покрашуючий”, так і „погіршуючий” вплив на володіння особи, однак в більшості випадків їх наслідки розглядаються особою як негативні. Таким чином, конфлікт інтересів власників суміжних володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий²²⁹.

В літературі вказується, що 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 володіння. Мова йде про встановлення системи норм, що детально визначають відстані між окремими спорудами, огорожами, розміри шкідливих викидів, умови здійснення певних видів діяльності тощо. Даний підхід бере початки в римському праві з його концепцією абсолютного, ізольованого права власності. Інший підхід виходить з неможливості повного фізичного розмежування суміжних володінь і, відповідно, шкідливий вплив на них розглядається як звичайний наслідок землекористування. Правова система, керуючись принципом розумності шкідливого (взаємовиключного) впливу та врівноважування інтересів сторін надає судовим органам можливість в кожному випадку встановлювати, наскільки виправданим є такий вплив і до

²²⁷ Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 170, Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL:http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

²²⁸ Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.). *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р.О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1025-1151.

²²⁹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 384.

якої межі суміжний власник зобов'язаний його терпіти²³⁰. В цьому випадку сам факт спричинення незручностей не розглядається як незаперечна підстава для надання власнику юридичного захисту; більш того, найчастіше незручності, що обмежують отримання повного задоволення від володіння нерухомим майном, не усуваються правовою системою, оскільки вони не є такими, що надають право на судовий захист²³¹.

Сучасне правове регулювання, як правило, в тій чи іншій мірі поєднує ці підходи, однак все більшого значення набуває „гнучке” регулювання сусідських відносин, яке передбачає застосування спеціальних принципів щодо визначення допустимості сусідських впливів, а також індивідуальний підхід щодо вирішення відповідних спорів (як правило – в порядку судового розгляду). Адже неможливо нормативно врегулювати всі конфлікти, що можуть виникнути в реальному житті, подібне регулювання по своїй суті є публічно-правовим, а існуюча система нормативів не виключає випадків зловживання правом та спричинення невинуватих незручностей. Так, в юридичній практиці західних країн (зокрема, Німеччини, Швейцарії, Італії) набув поширення підхід “врівноважування інтересів”, за якого забороні підлягають не всі шкідливі впливи, а лише ті, що виходять за межі допустимого чи розумного. Сучасні кодекси західних країн на рівні правових норм зберігають конкретні параметри меж права власності (зокрема, параметри забудови, розміщення насаджень тощо), проте керуються принципом розумності щодо обмеження тих видів діяльності, шкідливий вплив яких мінливий за своєю природою²³². Погодження інтересів в силу сусідства бере за основу принцип: якщо 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.). Цей критерій дає змогу врахувати пануючі в суспільстві уявлення про нормальну діяльність власника, що змінюється з розвитком техніки²³³.

Таким чином, як додатковий позитивний момент, поряд з самою наявністю в чинному законодавстві правового регулювання опосередкованих сусідських впливів, слід відзначити те, що в його основу, відповідно до поширеної зарубіжної практики, покладено саме певний принцип, а не систему нормативів. Однак при цьому в літературі відзначається ряд недоліків

²³⁰ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 223-224, 235-236.

²³¹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 218.

²³² Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 229; Фоков А. П. Современные проблемы права собственности в России и Германии. *Юрист*. 2003. № 6. С. 24.

²³³ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 385-387.

відповідного положення ст. 103 ЗК України, зокрема вказується, що воно по своїй суті є закликом, а не формально-юридичним приписом²³⁴.

Насамперед, слід відзначити, що саме формулювання положення ст. 103 ЗК України щодо регулювання опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки концептуально відрізняються від тих, що вміщені в законодавстві інших країн. Для прикладу, положення § 906 Німецького цивільного уложення зобов'язують терпіти незручності, що завдаються внаслідок здійснення нормальної господарської діяльності на сусідній земельній ділянці. В той же час відповідні положення ЗК України, як видається, зобов'язують власників та землекористувачів земельних ділянок заподіювати якомога менше незручностей своїм сусідам, не ставлячи при цьому питання, наскільки нормальною (чи розумною) є їх діяльність. На нашу думку, подібний підхід є дещо спірним, оскільки надає можливість недобросовісним землевласникам (землекористувачам) зловживати правом і перешкоджати здійсненню нормального господарського використання сусідніх земельних ділянок. Так, згідно ст. 844 Цивільного кодексу Італії, власник земельної ділянки 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, з врахуванням місцевих умов²³⁵. 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 щодо визначення меж допустимого сусідського впливу відображено в законодавстві ряду пострадянських держав (ст. 171 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки²³⁶, ст. 175 Цивільного кодексу Грузії²³⁷, ст. 378 Цивільного кодексу Республіки Молдова²³⁸).

Крім того, неконкретними та багатозначними, як на нашу думку, залишаються критерії встановлення „завдання найменше незручностей” при оцінці правомірності обранні того чи іншого способу використання земельних ділянок. Адже „найменше незручностей” буде завдатися у випадку

²³⁴ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 277.

²³⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 229.

²³⁶ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

²³⁷ Гражданський кодекс Грузії: Закон от 26.06.1997 года № 786-Пс. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

²³⁸ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

невикористання земельної ділянки взагалі або ж використання її таким чином, як цього хочуть володільці сусідніх ділянок. Для особи, яка воліє жити „на безлюдному острові”, сама присутність сусідніх володільців уже становить незручність. Тому, на нашу думку, з вказаним вище підходом щодо встановлення меж здійснення суб’єктивних майнових прав у сфері сусідських відносин важко погодитись. В цей же час в західних країнах розроблено і законодавчо закріплено практику вирішення такого роду спорів з використання критерію „розумного (нормального) пливу”²³⁹.

Ще про один вид опосередкованого впливу на сусідні земельні ділянки (шкідливий вплив) зазначено в ст. 104 ЗК України. Мова йде про можливість вжиття власниками та землекористувачами заходів щодо попередження шкідливого впливу на їх земельні ділянки, тобто про діяльність, *що може* (виділено автором) призвести до шкідливого впливу на здоров’я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше (наведений в статті перелік шкідливих впливів невичерпний).

Формулювання цієї статті також не можна вважати вдалим. Насамперед, неприйнятним є використання словосполучення “можуть вимагати”, очевидно, мова повинна йти про “право вимагати”, якому відповідає обов’язок задовольнити ці вимоги та відшкодувати збитки, заподіяні неналежним виконанням даного обов’язку.

З іншого боку, очевидне об’єктивне спричинення шкідливого впливу здійснюваною діяльністю не завжди є підставою для її припинення. Тому виникає питання про критерій, що визначає, здійснення якої діяльності може бути заборонено на вимогу заінтересованих осіб. В ст. 104 ЗК України він визначений як “діяльність, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров’я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.” Тут слід враховувати, що в ч. 2 ст. 103 ЗК України вже заборонено здійснення неприпустимого впливу, тобто використання земельних ділянок такими способами, що перешкоджають використовувати сусідні земельні ділянки за цільовим призначенням. Що ж до шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, то господарська діяльність людини достатньо часто негативно впливає як на довкілля в цілому, так і на сусідні володіння, при цьому правомірність її здійснення з точки зору публічно-правових вимог під сумнів не ставиться. Як приклад, можна вказати на встановлений законодавцем порядок припинення діяльності підприємств, що здійснюють шкідливі викиди, і достатньо широко розглянуті в літературі проблеми його практичного застосування. Та й взагалі, достатньо багато видів господарської діяльності людини об’єктивно так чи інакше шкідливо впливає на довкілля; при цьому така діяльність 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 припустимою, такою, що завдає незручності в рамках

²³⁹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 231-236.

допустимого впливу відповідно до критеріїв, визначених ч. 1 ст. 103 ЗК України, так і неприпустимою, відповідно до положень ч. 2 ст. 103 ЗК України, яка перешкоджає використанню земельної ділянки за цільовим призначенням, чи такою, що завдає (чи завдасть) надмірних незручностей.

Виходячи із загальних засад інституту добросусідства, можна зробити висновок, що попередженню підлягає здійснення такої діяльності на земельній ділянці, що завдає необґрунтованих (надмірних) незручностей власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок або перешкоджає використанню земельних ділянок за цільовим призначенням (неприпустимий вплив). Якщо ж виходити з існуючої на сьогодні конструкції ст. 104 ЗК України, то власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення на сусідній земельній ділянці будь-якої діяльності, що є джерелом підвищеної небезпеки відповідно до положень ст. 1187 ЦК України. Іншими словами, мова йде про діяльність, що обумовлює ймовірність заподіяння екологічної шкоди²⁴⁰. На нашу думку, тут питання полягає в критеріях віднесення такої діяльності до того чи іншого виду. І вже від вирішення того, яким є вплив від діяльності – припустимим, надмірним чи неприпустимим – залежить, чи може діяльність, здійснення якої завдає шкідливого впливу, бути припинена.

Варто звернути увагу на ще один момент. На нашу думку, спірною є точка зору, відповідно до якої шкідливий вплив на сусідню земельну ділянку, передбачений ст. 104 ЗК України, отожднюється з здійсненням екологічно небезпечної діяльності²⁴¹. Справа в тому, що правові норми, якими регулюються питання екологічної безпеки та охорони довкілля, мають імперативний характер та є частиною публічно-правового регулювання. Порухення вимог цих норм уже є підставою для відповідної реакції компетентних органів, притягнення винної особи до відповідальності та припинення відповідної діяльності.

Ч. 3 ст. 103 ЗК України передбачено обов'язок власників земельних ділянок та землекористувачів співпрацювати при вчинення дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них. Вказане вище положення законодавства видається достатньо абстрактними через загальність використаних законодавцем формулювань та відсутність реального механізму забезпечення такої співпраці. Не випадково в літературі це положення розглядається як необґрунтоване і таке, що суперечать базисним положенням права власності та права користування землею, а тому фактично не застосовується на практиці²⁴².

²⁴⁰ Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре, 2004. С. 324.

²⁴¹ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 271; Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре", 2004. С. 324.

²⁴² Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 29.

Необхідно звернути увагу на те, що крім передбаченого ст. 104 ЗК України права вимагати припинення шкідливого впливу на свою ділянку, Земельний кодекс України не передбачає інших засобів захисту прав власників (землекористувачів) земельних ділянок у відносинах добросусідства (сусідських відносинах). В такому випадку, слід використовувати весь “арсенал” способів судового захисту прав та інтересів, передбачений ст. 152 Земельного кодексу України та ст. 16 ЦК України. Крім того, можливим є використання адміністративного порядку припинення чи обмеження неправомірної діяльності, що порушує положення норм екологічного, земельного чи адміністративного права.

Значно більшу увагу законодавець у чинному ЗК України приділив питанням дотримання меж та запобігання безпосередньому проникненню з боку сусідів на земельні ділянки. Так, ст. 105-109 ЗК України присвячені врегулюванню питань щодо встановлення та дотримання меж земельних ділянок. Не випадково в літературі зазначається, що передумовою добросусідських відносин між володільцями суміжних ділянок і запобігання можливих в майбутньому конфліктів між ними є чітке визначення меж ділянок²⁴³. Взагалі, право на встановлення меж і обгороджування земельної ділянки (відповідно – обмеження доступу на земельну ділянку) у західній юриспруденції визнано як невід’ємне і чи не першочергове право власника²⁴⁴. Тому слід відзначити, що закріпивши в ст. 90 ЗК України вичерпний перелік прав власників земельних ділянок, законодавець вказану правомочність не передбачив.

ЗК України також достатньо чітко врегульовано питання щодо використання межових споруд (ст. 108) та дерев, які знаходяться на межі суміжних ділянок (стаття 109); так, власниками цих дерев, а також їх плодів у рівних частинах є власники суміжних земельних ділянок.

Однак необхідно відзначити, що при вивченні положення ч. 1 ст. 109 ЗК України виникає питання про порядок використання кущів (відповідно, і плодів з них), що ростуть на межі, про які згадується в ч. 4 даної статті. З аналізу положень ст. 355-357 ЦК України випливає, що на такі дерева, кущі та плоди поширюється режим спільної часткової власності з рівними частками, в тому числі, і передбачений ст. 360 ЦК України обов’язок співвласників брати участь у витратах на управління, утримання та збереження спільного майна, а також нести відповідальність перед третіми особами за зобов’язаннями, пов’язаними з цим майном. Проте передбачені цивільним законодавством положення щодо правового режиму майна, що перебуває у спільній частковій власності, в даному випадку повинні застосовуватись з врахуванням положень ЗК України. Так, кожен з сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати щодо цього покладаються на сусідів у рівних частинах

²⁴³ Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. Київ: Истина, 2002. С. 151.

²⁴⁴ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 180-182.

(ч. 2 ст. 109 ЗК України). Сусід, який вимагає ліквідації дерев, самостійно несе витрати на їх ліквідацію, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на них (ч. 3 ст. 109 ЗК України). У ч. 4 ст. 109 ЗК України встановлено заборону щодо ліквідації дерев та кущів, що служать межовими знаками і не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

У ст. 105 ЗК України встановлено наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев та кущів з іншої ділянки. У такому разі власники (землекористувачі) мають право відрізати корені дерев і кущів, що проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням. На нашу думку, саме так слід тлумачити дану норму ЗК України, оскільки формулювання положень ст. 105 ЗК України не можна вважати вдалим, воно викликає рад зауважень. Насамперед, при буквальному вивченні даної статті впливає, що у разі проникнення на сусідню земельну ділянку коренів і гілок дерев сусідні власники (землекористувачі) мають право відрізати лише корені (але не гілки) дерев та кущів (в першій частині положення даної статті про них не згадується), які проникають із сусідньої земельної ділянки. Очевидно, що більш коректним було б і в гіпотезі, і в диспозиції ст. 105 Земельного кодексу України вести мову про корені та гілки дерев і кущів. На цю ж обставину звертається увага і іншими науковцями²⁴⁵.

Крім вказаного, на нашу думку, певні зауваження викликає також і категоричність положення ст. 105 Земельного кодексу України щодо права власника (землекористувача) самому відрізати корені та гілки, оскільки в римському праві особі надавалася така можливість лише за умови, що цього не зробив сусід на її вимогу²⁴⁶. На нашу думку, більш правильним було б надавати власнику право самому здійснювати такі дії з покладенням на сусіда обов'язку відшкодування здійснених витрат у тому разі, якщо останній не виконає вимоги обрізати гілки та корені дерев чи кущів, що проникають з його володінь на сусідню земельну ділянку.

Підсумовуючи викладене можна відзначити, що правове регулювання сусідських відносин в чинному українському законодавстві є достатньо обмеженим, в порівнянні з регламентацією „права сусідства” („сусідського права”) в законодавствах інших держав.

Так, для порівняння, розділ „Право сусідства” Цивільного кодексу Республіки Молдова²⁴⁷ містить 18 статей, а в Цивільному кодексі Нідерландів

²⁴⁵ 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. С. 272-273; Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 110-111.

²⁴⁶ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И.С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147.

²⁴⁷ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

(1992 р.)²⁴⁸ регулюванню сусідських відносин присвячено окремий структурний підрозділ (розділ 4 „Права та обов’язки власників суміжних земельних ділянок” книги 5 „Речові права”), що складається із 23 статей. Тому є підстави вести мову про доповнення вітчизняного законодавства більш розширеними положеннями щодо регулювання сусідських відносин. Тим більше, що самі сусідські відносини розвиваються і дедалі ускладнюються. Як вказується в літературі, останнім часом з’являються нові категорії сусідських спорів, що мають вже не приватну, а приватно-публічну специфіку. Так, в епоху масового житлового будівництва типовий сусідський конфлікт в мегаполісах відбувається не між власниками двох садиб, а між сотнями власників квартир; дуже поширені сусідські конфлікти між власниками промислових об’єктів, які внаслідок розростання населеного пункту опинилися в центрі житлової забудови, та жителями сусідніх приватних і багатоквартирних будинків тощо²⁴⁹.

Висновки до розділу 1.

Правове регулювання сусідських відносин має давні історичні корені, що сягають часів римського приватного права. В подальшому відповідне правове регулювання так чи інакше знаходило своє закріплення в писемних пам’ятках права та проявлялось в місцевих звичаях і традиціях. В одні історичні періоди воно було більш впорядкованим, що дозволяло говорити про існування відокремленого правового інституту, а в інші – було сукупністю розрізнених норм або звичаєвих правил.

Дослідження розвитку правового регулювання сусідських відносин („права сусідства”) на українських землях дає змогу здійснити наступну його періодизацію:

- княжа доба (X – I пол. XIV ст.);
- польсько-литовська доба (II пол. XIV – середина XVII ст.);
- козацько-гетьманська доба (серед. XVII ст. – кінець XVIII ст.);
- імперська доба (кінець XVIII ст. – початок XX ст.);
- радянська доба (20 рр. XX ст. – 1991 р.);
- новітній період (після 1991 р.).

По своїй суті така періодизація відповідає основним етапам розвитку українського права та відображає закріплення положень „права сусідства” у найбільш визначних пам’ятках права відповідного періоду.

Письмові пам’ятки права періоду Київської Русі (X – I пол. XIV ст.) не містять значної кількості норм щодо регулювання досліджуваних відносин. Так, різні редакції „Руської правди” передбачали відповідальність за порушення меж земельних ділянок та знищення межових знаків (ст. 34 Короткої редакції, ст.ст. 72-73 Розширеної редакції). Окремі застосовувані в той час пам’ятки іноземного права додатково врегульовували сусідські відносин, пов’язані з

²⁴⁸ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253-257.

²⁴⁹ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право.* 2016. № 2. С. 167-168.

переростанням рослин через межу ділянки та потрапляння плодів з них на сусідні володіння (ст. 80 „Землеробського (рільничого) закону”). Така обмеженість правового регулювання пояснюється нерозвиненістю індивідуальних форм землекористування та общинним (громадським) характером власності на землю в цей час.

Різні редакції „Литовських статутів” як визначні пам’ятки права польсько-литовської доби є відображенням достатньо високого рівня розвитку законодавства щодо регулювання сусідських відносин. Так, „Статут Великого князівства Литовського” (1529 р.) містив загальні правила щодо врегулювання земельних відносин, а також спеціальні правила стосовно порядку та процедури врегулювання земельних (в т.ч. межових) спорів; відповідальності за порушення меж та знищення межових знаків; визначення меж щодо використання спільних лісових масивів; використання річок в якості меж володінь; врегулювання впливів водою на сусідні володіння. В порівнянні з положеннями „Руської правди” як найбільш значної писемної пам’ятки права попереднього періоду, це можна розглядати як значний крок щодо розвитку відповідного правового регулювання. Наступні редакції „Литовського статуту” (1566, 1588 років) не внесли істотних змін в матеріально-правове регулювання сусідських відносин, водночас значно вдосконалилось врегулювання процедури розгляду земельних спорів, зокрема було створено систему спеціальних підкоморських судів.

„Права, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) як найбільш визначна пам’ятка права гетьмансько-козацької доби була кодифікацією, що увібрала в себе положення інших поширених пам’яток права того часу. При цьому вона перевершувала їх як за кількістю відповідних положень, так і за обсягом відносин, які ними охоплювались. Що стосується регулювання сусідських відносин, то дана пам’ятка, не містячи загальних положень з даного питання, регулювали такі їх аспекти, як: розмежування сусідніх володінь, облаштування та утримання огорож, запобігання проникненню на сусідні володіння, будівництво біля межі, запобігання недопустимим опосередкованим сусідським впливам (іскри, дим, сморід) та ін.

Період входження українських земель до складу Російської та Австро-Угорської імперій характерний, насамперед, науково-теоретичною розробкою питань правового регулювання сусідських відносин. Вченими-цивілістами того часу (К.П. Побєдоносцевим, Г.Ф. Шершеневичем, Й.О. Покровським, В.І. Синайським, В.І. Курдиновським та ін.) було обґрунтовано саму концепцію самостійного правового інституту щодо регулювання даних відносин („право участя частного”), а також визначено зміст та особливості сусідських відносин, співвідношення даного інституту з іншими правовими інститутами, зокрема земельними сервітутами та законодавчими обмеженнями щодо здійснення прав на землю. Що ж стосується правового регулювання сусідських відносин в російському та австро-угорському законодавствах ХІХ – поч. ХХ ст., то воно було достатньо обмеженим та казуїстичним, більшість його положень на сьогодні втратили свою актуальність.

В правовій доктрині радянської доби питання правової регламентації сусідських відносин не отримали належної розробки та закріплення. Відповідне регулювання обмежувалось закріпленням загального обов'язку користувача земельної ділянки не порушувати права та інтереси сусідніх землекористувачів, а також встановленням порядку врегулювання земельних спорів. Зміни щодо правового регулювання в цій сфері, що припали на період розпаду СРСР, пов'язані з впровадженням диспозитивних методів регулювання земельно-правових відносин та відновленням приватної власності на землю.

Новітній період пов'язаний із поверненням українського законодавства до європейської традиції правового регулювання сусідських відносин. Насамперед, це обумовлено прийняттям чинного ЗК України від 25.10.2001 року, в якому вміщена глава 17 „Добросусідство” як спеціальний розділ, спрямований на регламентацію відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок.

Розділ 2. ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН

Положення глави 17 ЗК України складають окремий розділ законодавства, норми якого спрямовані на врегулювання достатньо актуальної у всі часи проблеми – погодження та захисту інтересів володільців (власників та користувачів) межуючих між собою володінь, а також врегулювання протиріч, що виникають при здійсненні ними прав на своє майно. Як відзначається в літературі, людина істота соціальна і тому не може уникнути сусідства, а історія розвитку людства вказує, що суспільство прагне врегулювати ті відносини, які складаються з найбільш проблемних питань. Поза сумнівом, стабільність сусідських відносин здійснює позитивний вплив на комфортність проживання, оскільки неврегульований сусідський конфлікт може вибити із звичного, нормального ритму життя людини або цілу сім'ю, а це може позначитися на працьовитості, здатності до навчання і просто зробити людину нещасною²⁵⁰.

Норми, спрямовані на регламентацію відносин володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна відомі уже з римського права²⁵¹. Надалі правове регулювання цих відносин продовжувало розвиватися і в сучасних правопорядках воно відоме під найменування „право сусідства” чи „сусідське право” (в німецькомовних країнах відповідний інститут права позначається як *Nachbarrecht*). На сьогодні сусідське право регулюється цивільними кодексами (уложеннями) більшості країн Європи²⁵².

Однак, що стосується вітчизняного законодавства, то, незважаючи на наявність певної історичної традиції врегулювання сусідських відносин на українських землях, в радянський період відповідне регулювання було достатньо обмеженим, а дана тематика, в основному, не привертала до себе уваги дослідників²⁵³. Причини відсутності у законодавстві радянських країн відповідного правового інституту пов'язані із притаманною відповідному періоду загальною тенденцією щодо обмеження регулювання приватних

²⁵⁰ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 208-209.

²⁵¹ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147; Покровский И. А. История римского права. Минск: Харвест, 2002. С. 303; Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник. Москва: БЕК, 2002. С. 181-183.

²⁵² Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки*. 2016. № 2. С. 402.

²⁵³ Мироненко І. В. Регулювання земельних відносин добросусідства в радянському законодавстві. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2012. Випуск XXX. С. 186-193; Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 208-215.

правовідносин²⁵⁴. В результаті, достатньо типовою для законодавств пострадянських країн на початковому етапі їх розвитку була ситуація, описана Ю.В. Виниченко: законодавче регулювання сфери сусідських відносин позбавлене системного характеру при одночасній наявності величезної кількості судових справ, пов'язаних з конфліктами сусідів; воно здебільшого обмежується нормами про регламентацію поведінки власників або наймачів житлових приміщень, також наявне непряме регулювання даних відносин шляхом встановлення державою будівельних та інших норм і правил, з порушенням яких часто пов'язані конфлікти сусідів²⁵⁵.

Необхідність правового регулювання сусідських відносин у зв'язку із відродженням приватної власності спонукала до відновлення даного інституту фактично у всіх країнах пострадянського простору. Так, спеціальні норми щодо правового регулювання сусідських відносин були запроваджені в ряді пострадянських країн при прийнятті нових цивільних (Республіка Молдова, Азербайджанська Республіка, Грузія, Туркменистан) чи земельних (Україна) кодексів або окремих законів (Естонія); в окремих випадках відповідні положення стали частиною концептуальних проектів щодо внесення змін до діючого цивільного законодавства (Російська Федерація²⁵⁶). Дещо відстають в цьому контексті законодавства Вірменії, Білорусі та Киргизької Республіки, законодавці яких обмежуються згадкою про сусідські відносини при врегулюванні сервітутів або прав сусідів в житлових приміщеннях²⁵⁷. Загалом в літературі з цього приводу зазначається, що сусідські відносини так чи інакше завжди були врегульовані, але в одні періоди це регулювання було більш впорядкованим, що дозволяло вести мову про існування окремого правового інституту, а в інші – було сукупністю розрізнених норм або просто звичаїв²⁵⁸.

Таким чином, поява у вітчизняному законодавстві з прийняттям чинного ЗК України від 25.10.2001 року норм щодо регламентації сусідських відносин слід вважати знаковим кроком щодо повернення до європейської традиції правового регулювання. Відтак виникає необхідність дослідити науково-теоретичні засади правового регулювання сусідських відносин, зокрема їх поняття, зміст та види, визначити суб'єктів та об'єкти сусідських відносин,

²⁵⁴ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 208.

²⁵⁵ Виниченко Ю. В. Jura vicinitatis в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27-28.

²⁵⁶ див. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Законопроект Федерального закона от 03.04.2012 года № 47538-6. URL: <https://www.eg-online.ru/document/law/169006/> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁵⁷ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 165.

²⁵⁸ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 209.

правову природу положень, спрямованих на їх регламентацію, а також їх місце в системі правового регулювання.

2.1. Сусідські відносини як предмет правового регулювання: загальна характеристика

Вивчення як вітчизняної, так і зарубіжної практики правового регулювання дозволяє прийти до висновку, що навіть запровадивши правила про добросусідство законодавець, як правило, не закріплює загальних положень з даного питання, зокрема щодо самого поняття сусідських відносин.

Таким чином, вирішення цього питання покладається на правову науку. Виходячи з того, що інститут добросусідства є відносно новим для українського права та порівняно малодослідженим²⁵⁹, спробуємо викласти свої погляди з даного питання, розпочавши з характеристики сусідських відносин як предмета правового регулювання.

Що стосується самого поняття „сусідських відносин”, то в літературі вони визначаються як: відносини між власниками (користувачами) суміжних (сусідських) земельних ділянок²⁶⁰; „прикордонні” відносини власників суміжних земельних ділянок²⁶¹; відносини двох і більше осіб, що володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те ж саме або суміжне чи розташоване в безпосередній близькості майно, що створює підстави для можливих тривалих порушень прав будь-якої сторони²⁶² тощо.

Іноді відзначається складність навести точне визначення поняття „сусідські відносини”, проте вказуються основні їх ознаки, на які слід орієнтуватися, зокрема на „прикордонність” („сусідськість”) майна та речовий характер прав суб'єктів²⁶³. Як буде вказано надалі, визначальним пропонується вважати саме критерій „сусідськості” майна. Так, І.Б. Новицький свого часу вказував, що сусідські відносини випливають з самого факту сусідства майна, незалежно від правового титулу його володільців²⁶⁴. При цьому необхідно враховувати, що мова може йти лише про „сусідство” тих об'єктів, які належать до нерухомого майна, оскільки даний правовий інститут історично сформувався в римському приватному праві і розвивався в подальшому саме у

²⁵⁹ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 102.

²⁶⁰ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 101.

²⁶¹ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 78.

²⁶² Поротикова О. А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений. *Законодательство*. 2004. № 4. С. 79-80.

²⁶³ Плюхин В. И. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений. *Ученые записки ИМЭИ*. 2011. № 2 (2). С. 54.

²⁶⁴ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

зв'язку з користуванням нерухомістю²⁶⁵. Що ж стосується сусідства рухомих об'єктів, то воно не отримало своє спеціальної доктринальної розробки та відокремленого правового регулювання.

Ще одна істотна риса сусідських відносин – це об'єктивний характер, неминучість їх виникнення. Як вказав з даного приводу І.Б. Новицький, жодна ділянка, жодна споруда не можуть існувати відособлено, в яких б правових формах не здійснювалось володіння землею; між окремими земельними ділянками завжди зберігається певний природний зв'язок, який необхідно враховувати²⁶⁶. Іншими словами, набувши прав на об'єкт нерухомого майна, особа „автоматично” набуває і сусідів (власників та користувачів сусідніх об'єктів нерухомості), з котрими їй доводиться взаємодіяти при реалізації своїх прав, тобто при використанні нерухомого майна.

В літературі з цього приводу іноді ведуть мову про таку властивість сусідських відносин як їх вимушеність. Вона полягає в тому, що взаємодія осіб в якості „сусідів”, як правило, є об'єктивною необхідністю, обумовленою розподілом обмежених за об'ємом матеріальних благ, за допомогою яких задовольняються такі ж об'єктивні людські потреби, – в житлі і в засобах існування, здобуття та обмін якими передбачає використання земельних ділянок, будівель і споруд. Через прагматичні причини суб'єкти вкрай рідко дійсно обирають собі сусідів. В переважній більшості випадків сусіди і сусідство є „додатком” до того нерухомого майна, володільцем якого є певна особа²⁶⁷.

Наступна характерна риса сусідських відносин – це їх перманентна конфліктність. Як вказав У. Маттеї, західна правова традиція передбачає таке світосприйняття, за якого сусіди перебувають між собою далеко не в найкращих відносинах. Достатньо пригадати, скільки зусиль вклали представники юридичної науки в розробку таких доктринальних концепцій, як: „огорожа, зведена на зло сусіду” (spite fence), „зловживання правом” (abuse rights), „суперництво” (aemulatio), „зловмисла шкідливість” (intentional nuisance), „порушення добросусідських відносин” (troubles de voisinage) і т.п.²⁶⁸

Відповідно, в літературі достатньо часто правове регулювання сусідських відносин розглядається як таке, що спрямоване на врегулювання конфліктів між володільцями сусідніх об'єктів нерухомого майна, а його розвиток пов'язується з появою нових різновидів сусідських конфліктів, яких не спостерігалось раніше²⁶⁹. Так, на думку Ю.В. Винниченко, сусідське право

²⁶⁵ Вииченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 50.

²⁶⁶ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 11.

²⁶⁷ Винниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 9.

²⁶⁸ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 201.

²⁶⁹ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 169.

об'єднує норми, що відображають типові сусідські конфлікти, що відповідають основним напрямом взаємодії сусідів²⁷⁰. Ю.М. Андреев вказує, що регламентація сусідських відносин, спрямована на обмеження прав з метою захисту прав і законних інтересів сусідів у сфері сусідської нерухомості для гармонізації їх відносин та підтримки „сусідського миру”²⁷¹. Як відзначає У. Маттеї, за таких обставин спричинення перешкод і незручностей при здійсненні майнових прав у сусідських відносинах розглядається в речово-правовому контексті шкідливого впливу, а конфлікт, що виникає з абсолютного розуміння права власності як в пасивному (ізолюваність права власності як охоронюваної сфери індивіда), так і в активному аспектах (власність як свобода підприємництва та іншої діяльності), вирішується через певний гібрид, що об'єднує теорію речового і деліктного права²⁷².

Загалом при визначенні „сусідських відносин”, „сусідського права”, „добросусідства”, „сусідських обмежень” та формулюванні інших пов'язаних дефініцій, науковці в тій чи іншій мірі спираються на вказані вище ознаки, однак, як правило, найчастіше йдеться про здійснення „прав на нерухоме майно”, яке є „сусіднім”²⁷³.

У найбільш широкому розумінні до складу сусідських включаються відносини будь-яких суб'єктів, які складаються при використанні будь-яких об'єктів нерухомості, що можуть розглядатися як сусідні.

Більш звужені розуміння сусідських відносин передбачають обмеження кола або їх суб'єктів (ними визнаються лише власники відповідного майна, виключаючи користувачів), або їх об'єктів (в їх якості визнаються лише суміжні об'єкти, тобто ті, що мають спільну межу чи стіну, або лише відокремлено розташовані об'єкти, виключаючи сусідство окремих приміщень в єдиній будівлі). При цьому особливістю українського законодавства є обмеження сусідських відносин сферою земельно-правового регулювання, що формально означає обмеження кола суб'єктів відповідних відносин власниками та землекористувачами сусідніх земельних ділянок, а об'єктів, відповідно – сусідніми земельними ділянками (ст. 2 ЗК України). Водночас науковці інших пострадянських країн наголошують на необхідності включати до сфери сусідських відносин також і житлові відносини, зокрема ті, що виникають між володільцями сусідніх квартир в багатоквартирних будинках²⁷⁴ (дане питання більш детально розглядається у підрозділі 2.6.).

²⁷⁰ Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 15.

²⁷¹ Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 38.

²⁷² Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 225

²⁷³ Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 50.

²⁷⁴ Аминева А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 20; *Право собственности:*

Якщо говорити про зміст сусідських відносин, то, як уже вказувалося, в літературі достатньо традиційно домінує підхід, згідно якого сусідські відносини пов'язуються з встановленням обмежень щодо використання нерухомого майна в інтересах сусідів. Як відзначається в літературі, ще з часів римського права наукова думка ідентифікувала добросусідство як один з видів обмежень права власності на землю на користь сусідів²⁷⁵. Відповідно, склалася певна традиція законодавчого закріплення норм сусідського права як положень про обмеження права власності, за якої вони розглядаються як „логічне продовження” інституту права власності²⁷⁶.

За словами І.Б. Новицького, регулювання сусідських відносин відбувається в двох напрямках:

- визначення того, що не слід вчиняти в сфері сусідських відносин, щоб не обмежувати свого сусіда;

- визначення того, в якій мірі один сусід може вторгтися в сферу інтересів іншого сусіда за умов обов'язку останнього терпіти таке вторгнення²⁷⁷.

У найбільш загальному вигляді зміст сусідських відносин визначається через право кожного володільця вільно використовувати своє нерухоме майно в тих межах і тими способами, що не спричиняє неправомірного впливу на сусідні володіння, а також вимагати від інших володільців такого ж використання сусідніх об'єктів нерухомості земельних ділянок, і водночас – в обов'язку кожного володільця не перешкоджати (терпіти) правомірний вплив на своє володіння з боку сусідніх об'єктів. Володільець не може перешкоджати впливу димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом чи спричиненню подібних незручностей, спричинених використанням сусідніх об'єктів нерухомого майна ділянки, якщо вони не виходять за допустимі для даних умов межі.

Однак більш детальне вивчення даного питання дозволяє зробити висновок, що правове регулювання сусідських відносин охоплює більш широке коло питань, ніж власне встановлення заборон щодо використання земельних ділянок чи іншої нерухомості і здійснення прав на них. Більш детально це питання розглянуто у підрозділі 2.4., однак попередньо можна вказати, що з-поміж положень вітчизняного законодавства про регулювання, в якості дійсно „забороняючих”, тобто таких, що містять у своєму тексті прямі заборони певної поведінки чи визнають її протиправною можна розглядати положення ст. 106, 107 ЗК України; інші ж положення скоріше регламентують сусідське

актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 231.

²⁷⁵ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 262; Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147.

²⁷⁶ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермского университета*. 2013. Выпуск 1(19). С. 21.

²⁷⁷ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 11.

співіснування, вказуючи, зокрема, шляхи безконфліктного вирішення межових спорів (ст. 107 ЗК України) чи порядок використання межових споруд або рослин (ст. 108-109 ЗК України).

Відповідно, О.А. Лобов вважає, що, виходячи із положень діючого законодавства, за змістом можна виділити наступні групи добросусідських (сусідських) відносин, які пов'язані:

а) з опосередкованими впливами між сусідніми або суміжними земельними ділянками (ч. 1 і 2 ст. 103 і ст. 104 ЗК України);

б) з прямими впливами між суміжними земельними ділянками (ст. 105 ЗК України);

в) з визначенням і поновленням меж між суміжними земельними ділянками (ст. 106 і 107 ЗК України);

г) з використанням, утриманням об'єктів, які утворюють межу або розташовані на межі між суміжними земельними ділянками (ст. 108 і 109 ЗК України)²⁷⁸.

Слід вказати, що відповідні розділи законодавства окремих зарубіжних країн містять більшу кількість норм, регулюючи значно ширше коло відносин.

Для порівняння, розділ „Право сусідства” Цивільного кодексу Республіки Молдова (глава 5 розділу 3 книги 2 ЦК РМ від 06.06.2002 р.)²⁷⁹, містить 18 статей, що охоплюють такі питання як: загальні положення щодо регулювання сусідських відносин (ст. 377); регулювання „опосередкованих впливів” на сусідні володіння (ст. 378); недопустимість надмірного негативного впливу на сусідні володіння (ст. 379); переростання гілок та коріння рослин через межу (ст. 388); право власності на плоди, що впали з сусідньої ділянки (ст. 387); правові наслідки порушення меж земельної ділянки при забудові (ст. 390); регулювання стоків та течії вод (ст. 382-385); використання сусідніх земельних ділянок (ст. 391-392). Крім того, можна відзначити існування в ЦК Республіки Молдова положень, які регулюють сусідські по своїй суті відносини, проте вміщені поза рамками даного розділу: мова йде про статтю 356, що регламентує спільну часткову власність на спільні загородження.

В Цивільному кодексі Нідерландів (1992 р.)²⁸⁰ регулюванню сусідських відносин присвячено окремий структурний підрозділ – розділ 4 „Права та обов'язки власників суміжних земельних ділянок” книги 5 „Речові права”, що містить 23 статті. Водночас на регулювання сусідських за своїм змістом відносин спрямовані і інші статті книги 5 „Речові права” ЦК Нідерландів, зокрема ст. 36 (правовий режим межових споруд) розділу 3 „Право власності на нерухомі речі”, а також статті 62-69 розділу 5 „Спільна власність” (використання межових споруд). Таким чином, загальна кількість статей щодо

²⁷⁸ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 261-262.

²⁷⁹ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁸⁰ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253-257.

врегулювання досліджуваних відносин у ЦК Нідерландів складає, за нашими підрахунками, більше трьох десятків.

Дослідники японського законодавства у його складі виділили такі напрямки регулювання сусідських відносин як: право заходу на сусідню ділянку; право проходу через прилеглу ділянку; відносини сусідства, пов'язані з водою; відносини сусідства в зв'язку із межами земельних ділянок; відносини сусідства у зв'язку із гілками і коренями дерев, що виходять за межі земельних ділянки; відносини сусідства у зв'язку із будівництвом²⁸¹.

На думку І.О. Ємелькіної, із необхідності задоволення щоденних природних потреб сусідів позникають наступні правовідносини, які підлягають правовому регулюванню, що стосуються:

- користування сусідніми ділянками та простором над ними;
- користування плодовими деревами і чагарниками (живою огорожею);
- забудови сусідніх ділянок;
- облаштування межових знаків та їх утримання;
- користування загальними дорогами та водними джерелами;
- прокладення трубопроводів, газопроводів, каналізації та інших комунікацій;
- запаху, диму, шуму, вібрації з сусідньої ділянки, естетичності її вигляду та ін.²⁸²

В свою чергу, вважаємо, що, вивчення положень відповідного вітчизняного та зарубіжного законодавств, а також наукових досліджень з даної тематики дозволяє виділити наступний приблизний перелік сусідських правовідносин, які на даний час складають предмет регулювання „права сусідства” („сусідського права”):

- перенесення окремих наслідків життєдіяльності на сусідні володіння (впливи шумом, димом, паром чи в інший спосіб, що не пов'язаний з порушенням меж володіння);
- перетворення та забудова земельної ділянки, що впливає на сусідні володіння;
- право власності та порядок користування рослинами, що ростуть на межі чи поблизу неї, а також розподіл їх плодів;
- регулювання стоку вод на сусідні володіння;
- облаштування огорож та їх правовий режим;
- встановлення меж володінь та вирішення межових спорів.

Однак даний перелік є достатньо умовним, оскільки, як свого часу відзначив К.П. Победоносцев, склад відносин, що можуть охоплюватися „сусідським правом” в тому чи іншому національному законодавстві, залежить

²⁸¹Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. С. 181-184.

²⁸²Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. № 2. С. 402-403.

від місцевих звичаїв та традицій²⁸³. Тому можна погодитися з тим, що при найбільш узагальненому підході правове регулювання сусідських відносин визначає:

- 1) певні межі правомочностей власника стосовно прав іншого власника;
- 2) умови, за яких допускається вплив власника однієї ділянки в своїх інтересах на сусідні ділянки;
- 3) спільне використання суміжними власниками об'єктів, які знаходяться на межах їх володінь²⁸⁴.

Поряд з цим, з упевненістю можна стверджувати, що далеко не всі положення як вітчизняного, так і іноземних законодавств стосовно регулювання сусідських відносин носять характер обмежень права власності у вигляді заборон, оскільки частина з них має уповноважувачий, а не зобов'язувачий чи забороняючий характер.

Однак питання про склад сусідських відносин є ще більш глибоким. Справа в тому, що використання об'єктів нерухомого майна для проживання особи виводить нас за рамки суто речово-правових відносин, пов'язаних із здійсненням прав на майно, та породжує виникнення комплексу особистих немайнових відносин, пов'язаних з існуванням та життєдіяльністю людини. Як відзначив М.К. Галянтич, житло – це матеріальне благо, яке є засобом забезпечення немайнових прав особи²⁸⁵. Таким чином, можна навіть ставити питання про виділення окремого підвиду сусідських відносин, які по своїй суті є немайновими, хоча і впливають з речових прав на нерухоме майно.

Йдеться, зокрема, про ті випадки, коли виникнення сусідських відносин обумовлене використанням земельних ділянок, що належать до категорії земель житлової та громадської забудови²⁸⁶, чи інших об'єктів нерухомого майна, що належать до категорії „житло”²⁸⁷. Н.О. Горобець веде мову про формування в таких випадках „житлового простору” як певної території, юридичні межі якої визначаються фактично наявним в особи володінням, що забезпечує приватність особи, в межах якого вона відповідно до закону на власний розсуд постійно, переважно або тимчасово здійснює свою життєдіяльність та з урахуванням особливостей даного місця визначає поведінку інших щодо

²⁸³ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 522-523.

²⁸⁴ Нечаев В. Соседское право. URL: <http://gatchina3000.ru/brockhaus-and-efron-encyclopedic-dictionary/095/95984.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁸⁵ Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. Ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2008. С. 17-19.

²⁸⁶ Губарев С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. К., 2009. С. 7-8.

²⁸⁷ Клименко С. В. Здійснення фізичними особами права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. К., 2011. С. 8-9.

нього²⁸⁸. На нашу думку, „житловий простір” не обмежується лише житловим приміщенням (об’єктом), він охоплює володіння особи в цілому, включаючи і земельну ділянку.

Серед комплексу особистих немайнових відносин, пов’язаних з сусідством, можна виділити такі аспекти як:

- забезпечення приватності. Саме поняття „приватності” є достатньо широким, аж до достатньо абстрактного права особи „бути залишеною в спокої” („right to be left alone”)²⁸⁹, однак в даному випадку мова йде про забезпечення права на особисте життя та його таємницю (ст. 301 ЦК України). Тут стає актуальним питання захисту від „надмірної цікавості” до особистого життя особи з боку її сусідів. Як вказує з даного питання Ф.О. Богатирьов, вікна і інші подібні отвори в стіні житлової будівлі (іншої споруди) використовуються не лише для надходження в приміщення денного світла, оскільки проживаючі в будівлі власник і члени його сім’ї мають можливість спостерігати за тим, що відбувається на сусідній земельній ділянці. Чим ближче будівля до межі, що розділяє суміжні ділянки, тим кращий огляд на сусідню ділянку, що викликає дискомфорт і роздратування з боку сусіда. Сусідське право з давніх пір прагнуло обмежити свободу власника що облаштування вікон та інших отворів, які виходять на сусідню ділянку²⁹⁰. До слова, свого часу в ЗМІ було опубліковано повідомлення про спорудження навколо однієї із земельних ділянок у м. Буча Київської області глухої огорожі висотою 13 метрів²⁹¹; при цьому, наскільки автор може судити з опублікованих в Інтернет-мережі фото, метою подібного будівництва було закрити огляд на свою земельну ділянку з вікон будинку, спорудженого на сусідній ділянці поблизу межі.

Як приклад історії розвитку відповідного правового регулювання можна пригадати положення французького чи австрійського законодавства, які обмежували можливість облаштовувати вікна, що виходили на сусідське володіння (відділення III „Про огляд на власність сусіда” глави II титулу IV ФЦК²⁹²; глава 7 „Про сервітути ЗЦУА²⁹³). Зокрема положення ст. 488 ЗЦУА

²⁸⁸ Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2010. С. 3-4.

²⁸⁹ Право на приватність: *conditio sine qua non* / Харківська правозахисна група. Харків: Фоліо, 2003. С. 10-13.

²⁹⁰ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 251-252.

²⁹¹ Казанський Д. Феодали з передмістя. *Тиждень*. 2015. 19 вересня. URL: <https://tyzhden.ua/Society/146360> (дата звернення: 17.02.2019).

²⁹² Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 176-177; Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

передбачає, що право мати вікно означає лише можливість отримувати доступ світла та повітря, а можливість отримання огляду повинна надаватися окремо.

За словами Ф.О. Богатирьова, сусідське право зазвичай не залишає без уваги питання огляду на сусідню ділянку. Як сучасний приклад ним наводяться положення ст. 993-995 ЦК Квебека, що не дозволяють мати прямий огляд на сусідню ділянку з відстані менш ніж сто п'ятдесят сантиметрів від лінії межі (ця відстань відмірюється від зовнішньої сторони стіни, в якій є отвір для вікна, дверей та ін.). Дане правило не застосовується щодо огляду на громадські землі, а також щодо дверей в стіні без скла або з напівпрозорим склом і вікон з напівпрозорими склом, що не відкриваються²⁹⁴;

- забезпечення комфортності проживання. При цьому питання не зводиться до впливу на сусідні володіння в процесі господарської діяльності (опосередкований вплив), які регламентувалися ще в римському приватному праві²⁹⁵, мова йде про особисті відносини сусідів. Адже в реальному житті ще більшу проблему, ніж забезпечення приватності, становить сусідство з надмірно конфліктними або психічно хворими особами, що здатні істотно порушувати психологічну комфортність проживання і „заспокоїти” яких правовими засобами достатньо складно. Тим більше, що часто вони мають значний досвід спілкування з правоохоронними органами і влаштування різного роду провокацій та написання скарг, а також володіють достатніми правовими знаннями, які дозволяють їм не переступати межу, що обумовлює настання кримінальної відповідальності;

- забезпечення безпеки. Мова йде як про особисту безпеку, так і про збереження майна. Дане питання стає актуальним тоді, коли сусідами виявляються особи, схильні до надмірної агресії, невмотивованих протиправних дій чи такі, що ведуть антисоціальний спосіб життя.

Тут можна згадати положення французького законодавства, які зобов'язують облаштувати залізною решіткою отвори чи вікна в огорожі (стіні), що виводять на сусідське володіння (ст. 675-678) чи судову практику Російської імперії, що забороняла облаштувати прохід в огорожі, що виходив на сусіднє володіння²⁹⁶. До речі, останнє не є перебільшенням, оскільки автор на практиці стикався з ситуацією, коли особа в належній їй глухій огорожі облаштувала хвіртку, що виводила прямо на сусіднє подвір'я, обґрунтовуючи це необхідністю доступу на нього для обслуговування ззовні своєї огорожі.

²⁹³ Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.). *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях*. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р.О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1067-1073.

²⁹⁴ *Право собственности: актуальные проблемы* / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 251-252.

²⁹⁵ Дождев Д. В. *Римское частное право: учебник для вузов*. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 447-448.

²⁹⁶ Победоносцев К. П. *Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права*. Москва: Статут, 2002. С. 523.

Забезпечення захисту особистих немайнових прав – це порівняно недавня сторінка в історії цивілістики²⁹⁷. Тим не менше, сама необхідність правового врегулювання питань, пов'язаних з фізичним буттям особи, все ж усвідомлювалася і в більш ранній період. Так, навіть в давніх пам'ятках права в рамках регулювання речово-правових відносин можемо зустріти норми, які надавали право відгороджуватися від сусідів, обмеживши для них огляд та доступ на своє володіння, а відповідно – і самі можливості порушення приватності та виникнення небажаного спілкування. На сьогоднішнє правове регулювання особистих немайнових відносини – це самостійний розділ цивільно-правового регулювання, однак коли мова йде про сферу „сусідського права”, очевидним є взаємозв'язок речово-правових та особистих немайнових відносин.

Відповідно, в наш час поширення набуває дещо інший підхід до розуміння сусідських відносин (добросусідства), при якому наголос робиться на забезпеченні мирного співіснування суб'єктів, а не здійсненні ними прав на майно. Так, О.І. Заєць визначає добросусідство як дружні взаємовідносини сусідів, тобто осіб, які суміжно або близько проживають чи знаходяться один відносно одного²⁹⁸. За іншою дефініцією, добросусідство визначається як відносини між сусідами, морально-етичні правила та дружні стосунки, які властиві для сусідів, умови співіснування сусідів, сусідські права та обов'язки²⁹⁹. П.Ф. Кулинич пов'язує дотримання правил добросусідства з встановленням між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок таких відносин, за яких вони отримують можливість найбільш повного, безпечного та комфортного використання належних їм земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок для задоволення власних потреб³⁰⁰. Т.О. Третяк визначає земельно-правове добросусідство як систему правил, що регламентують поведінку власників чи суб'єктів інших речевих прав на земельні ділянки, які спрямовані на забезпечення належної реалізації цих прав шляхом встановлення розумного балансу інтересів між власниками чи суб'єктами інших речевих прав на сусідні земельні ділянки³⁰¹.

Слід відзначити, що в подібному контексті поняття „сусідство”, „сусідські відносини” застосовуються, зокрема, в сфері міжнародного права та

²⁹⁷ Мухамедова Е. Е. Цивільно-правові аспекти реалізації особистих немайнових прав фізичної особи в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2010. С. 12.

²⁹⁸ Заєць О. І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 92. С. 28.

²⁹⁹ Дотримання правил добросусідства. *Офіційний сайт Кам'янець-Подільської міської ради*. URL: <http://old.kam-pod.gov.ua/novyny-zminy-u-zakonodavstvi/11688-dotrimannya-pravil-dobrosusdstva.html> (дата звернення: 17.02.2019).

³⁰⁰ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 27.

³⁰¹ Третяк Т. О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. К.: Алерта, 2019. С. 25.

політики. Так, можна згадати про „Політику добросусідства” (Good Neighbor policy), яку свого часу здійснювала адміністрація США президента Франкліна Рузвельта щодо країн Латинської Америки,³⁰² чи Європейську політику сусідства (ЄПС) (European Neighbourhood Policy), яку проводить Європейський Союз щодо свої південних та східних країн-сусідів³⁰³. При цьому сутність відповідної політики полягала в дотриманні непорушності кордонів та невтручання у внутрішні справи сусідніх держав, забезпечення мирних відносин з ними шляхом налагодження тісних довготривалих відносин.

На даний момент питання „хороших сусідів” має цілком практичне значення. Так, в фахових публікаціях відзначається, що потенційні покупці під час пошуку необхідного їм об’єкту, „... крім традиційних запитань про ціну, місце розташування та площу ділянки, все частіше запитують і про майбутніх сусідів. Більше того, сам характер цікавості покупців земельних ділянок щодо сусідів також змінюється і вже не обмежується з’ясуванням соціального та майнового статусу майбутніх сусідів, оскільки останнім часом все більше цікавляться наявністю у їх поведінці певних відхилень від норми (алкогольна чи наркотична залежність, схильність до порушення закону тощо). ... така цікавість з боку майбутніх власників земельних ділянок є цілком виправданою, адже ставши власником земельної ділянки, покупець ризикує стати і учасником таких конфліктних відносин зі своїми сусідами, на фоні яких історія Кайдашевої сім’ї, що талановито зображена класиком української літератури Іваном Нечуй-Левицьким, видаватиметься різдвяною казкою”³⁰⁴. Автор з досвіду власної юридичної практики може погодитися з вказаним, оскільки йому неодноразово доводилося стикатися з ситуацією, коли особа після виникнення ряду конфліктів із сусідами визнавала помилковим придбання нерухомості і всерйоз замислювалася про зміну місця проживання.

Також можемо констатувати, що природне бажання „відгородитися” від небажаного сусідства для захисту своїх особистих немайнових прав у буквальному розумінні цього слова (тобто шляхом встановлення високої та міцної огорожі) іноді вступає в суперечність з існуючим законодавством, оскільки в ряді населених пунктів нашої держави рішеннями органів місцевого самоврядування встановлено вимоги щодо огорож, які, по-суті, зводять їх захисну роль до номінальної³⁰⁵. При цьому можна відзначити ще одну практичну проблему, яка іноді істотно нівелює саме значення огорожі –

³⁰² Політика добросусідства. *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Політика_добросусідства. (дата звернення: 17.02.2019).

³⁰³ Європейська політика сусідства (ЄПС). *Вікіпедія*. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Європейська_політика_сусідства (дата звернення: 17.02.2019).

³⁰⁴ Кулинич П. Ф. Портрет доброго сусіда в інтер’єрі земельного права. *Юридичний вісник України*. № 2. 2006. С. 6.

³⁰⁵ Про порядок встановлення огорожі власниками земельних ділянок на території міської ради: Рішення Виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради від 16.10.2007 року № 496. URL: <http://www.namvk.if.ua/dt/28182/> (дата звернення: 17.02.2019).

відсутність у чинному законодавстві дієвого механізму притягнення до відповідальності особи за порушення меж володінь, включаючи проникнення на територію через огорожу. А в тих випадках, коли обмежень щодо облаштування огорожень не встановлено, фактично споруджені огорожі іноді образно можна порівнювати з Великою китайською стіною.

Слід вказати, що сусідські відносини не обмежуються лише здійсненням та захистом цивільних (у широкому розумінні) прав, оскільки правовому захисту підлягають також і законні інтереси, обумовлені речовими правами на нерухоме майно та особистими немайновими правами, пов'язаними з проживанням особи. Як випливає із змісту ст. 15 ЦК України, суб'єктивне право і охоронюваний законом (законний) інтерес є відносно окремими явищами, яким надається самостійна правова охорона.

Питання змісту та захисту законних інтересів в літературі досліджувалися неодноразово; так, можна згадати праці Т.М. Підлубної³⁰⁶, І.О. Чепис³⁰⁷, А.В. Янчука³⁰⁸ та ін. Виходячи з визначення поняття “охоронюваний законом інтерес”, що міститься у рішенні Конституційного суду України від 01.12.2004 року у справі № 18-рп/2004, під ним слід розуміти прагнення до користування конкретним матеріальним та/або нематеріальним благом, яке юридично опосередковується як зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не відображений у суб'єктивному праві дозвіл, що є самостійним об'єктом судового захисту та інших засобів правової охорони з метою задоволення індивідуальних і колективних потреб, які не суперечать Конституції і законам України, суспільним інтересам, добросовісності, розумності та іншим загально-правовим засадам. Таким чином, він розглядається як легітимний дозвіл, що регулює ту сферу відносин, заглиблення в яку для суб'єктивного права законодавець вважає неможливим або недоцільним³⁰⁹.

Таким чином, розширюється коло відносин, в яких особа може брати участь як власник чи володілець нерухомого майна. Як відзначає Д.В. Дождев, 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

³⁰⁶ Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2009. 20 с.

³⁰⁷ Чепис О. І. Інтереси в цивільному праві: сутність, місце та особливості захисту: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харківський наці. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 16 с.

³⁰⁸ Янчук А.В. Відшкодування збитків як спосіб захисту цивільних прав та інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. 20 с.

³⁰⁹ Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) № 18-рп від 01.12.2004 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v018p710-04>. (дата звернення: 17.02.2019).

і культурних об'єктів, зв'язок з транспортною мережею, властивості природного середовища, чистота повітря тощо. В зв'язку із цим зовнішні умови, що визначають якість нерухомості, пропонується розглядати як певну „сферу дихання” власника, зосередження особливих його інтересів³¹⁰. На думку італійського юриста У. Маттеї, 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 власності³¹¹.

Виходячи з вказаного, поширені в наш час конфлікти місцевих жителів з забудовниками, власниками виробничих об'єктів, туристичних чи розважальних закладів, мешканцями тимчасових таборів для іммігрантів чи переселенців – це також різновиди „сусідських війн”, обумовлених об'єктивними чи уявними порушеннями охоронюваних законом інтересів щодо збереження комфортності та безпеки проживання.

Ще один аспект правової природи сусідських відносин пов'язаний з тим, що вони не завжди мають приватноправовий характер. Хоча в цілому прийнято вважати, що сусідське право має цивілістичну генезу³¹², проте на сьогодні регулювання сусідських відносин не обмежується лише сферою приватного права. Як відзначається в літературі, сусідське право не вкладається лише в цивілістичне русло, в ньому можна виділити і публічноправові компоненти; при цьому переважно адміністративні механізми застосовуються для захисту публічних інтересів та для встановлення відповідних обмежень на суб'єктивні права землевласників (наприклад в частині забудови земельних ділянок, визначення висотності будов та ін.)³¹³.

На сьогодні в чинному законодавстві різного роду будівельні, санітарні та інші нормативи продовжують залишатися невід'ємною складовою регулювання сусідських відносин, незважаючи на появу групи спеціалізованих норм щодо регламентації добросусідства. При цьому в радянську добу вони склали основу регулювання даних відносин за умов практично повної відсутності відповідних норм цивільного права.

Загалом, поява адміністративно-правових норм щодо регламентації сусідських відносин обумовлена, на нашу думку, як загальним розширенням участі держави у регулюванні приватних за своїм характером відносин, так і самим розвитком сусідських відносин, які дедалі складніше було регламентувати за допомогою традиційних для цивільно-правового регулювання підходів. Так, імперативні норми як „праобраз” сучасних

³¹⁰ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 384.

³¹¹ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 209-212.

³¹² Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77.

³¹³ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

містобудівних правил з'явилися уже в римському приватному праві: зокрема Законами XII таблиць приписувалося при зведенні огорожі не виходити за межу; при будівлі стіни відступати від сусідньої ділянки на один фут, а при зведенні будинку – на два фути; могила, рівчак чи яма повинні були знаходитися на відстані своєї глибини від сусідньої земельної ділянки та ін.³¹⁴ В подальшому роль адміністративно-правового регулювання сусідських відносин лише зростала, іноді витісняючи навіть цивільно-правове регулювання. Знову ж таки, якщо згадати законодавство радянської доби, то в цей період регламентація сусідських відносин змістилася в площину адміністративно-правового регулювання і здійснювалася переважно за допомогою містобудівельних та санітарних норм³¹⁵.

В наш час певні види сусідських за своїм змістом відносини практично повністю регулюються спеціальними положеннями публічного характеру. Так, відносини мешканців квартир в багатоквартирних будинках більшою мірою регулюють не цивільно-правові норми щодо здійснення права власності, а адміністративні по своїй суті норми, які встановлюють правила користування приміщеннями житлових будинків. Зокрема чинне законодавство прямо зобов'язує співвласників багатоквартирного будинку додержуватися вимог правил утримання багатоквартирного будинку і прибудинкової території, правил пожежної безпеки, санітарних норм, забезпечувати додержання вимог житлового і містобудівного законодавства щодо проведення реконструкції, реставрації, поточного і капітального ремонтів, технічного переоснащення приміщень або їх частин (п. 4, 6 ст. 7 Закону України „Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку”³¹⁶).

В даному випадку, на нашу думку, найбільш очевидною є та обставина, що здійснення права власності на „сусідні” квартири та забезпечення безконфліктного співіснування мешканців цих квартир – це дві взаємопов'язані, але все ж різні сфери правового регулювання. Також ряд аспектів щодо використання та забудови земельних ділянок регламентуються архітектурно-будівельними та санітарних нормативами, вимогами благоустрою та іншими положеннями, що належать до сфери адміністративного права.

В зв'язку із цим в літературі іноді навіть окремо виділяються публічне сусідське право і приватне сусідське право³¹⁷. На нашу думку, подібний поділ слід розглядати як певне перебільшення, оскільки відокремлено ні цивільні, ні адміністративні норми не можуть забезпечити повного врегулювання відповідних відносин. Більш коректно вести мову про поєднання

³¹⁴ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 103-104.

³¹⁵ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 212-215.

³¹⁶ Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 року № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19> (дата звернення: 17.02.2019).

³¹⁷ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

приватноправового та публічноправового регулювання з даного питання. При цьому слід погодитися, що адміністративно-правові норми діють кумулятивно і паралельно з нормами приватного сусідського права, ядром якого є відповідні положення цивільного права³¹⁸ (окремо слід застерегти, що на даний час в нашій державі відповідне ядро складають норми земельного права).

Також слід відзначити, що багатогранність сусідських відносин, крім іншого, об'єктивно обумовлює потребу в застосуванні адміністративно-правових механізмів для врегулювання відповідних спорів. Як вказується в літературі, негаторний позов в якості традиційного методу захисту порушених майнових прав у сфері сусідських відносин іноді виявляється малоприматним для врегулювання спорів щодо співіснування сусідів. На практиці це проявляється в тому, що часто для врегулювання сусідських конфліктів більш ефективним виявляється застосування адміністративно-правових механізмів впливу на „порушника спокою”. Хоча тут можна вивести певну закономірність, згідно якої короткотривалі „порушення спокою” та очевидні недотримання правових приписів (включаючи відповідні санітарні, будівельні, пожежні та інші нормативи) ефективно можна усувати в позасудовому порядку шляхом звернення з скаргами до компетентних органів, а от істотні, тривалі порушення доводиться припиняти в судовому порядку. Як відзначає з даного приводу Ю.В. Винниченко, слід погодитися з тим, що адміністративні способи захисту можуть лише оперативнo „обезболити” проблему сусідського впливу, проте остаточно вирішити конфлікт або надати довготерміновий захист можливо тільки цивільно-правовими методами³¹⁹.

Загалом можна стверджувати, що сусідські відносини є самостійною сферою правового регулювання, яка має свою специфіку і потребує спеціальної правової регламентації. В якості предмета правового регулювання сусідські відносини можна визначити як сукупність правовідносин, які виникають між власниками чи користувачами тих об'єктів нерухомого майна, здійснення прав на які (чи щодо яких) є взаємозалежним (використання одного об'єкта нерухомості обмежує можливості використання іншого об'єкта).

2.2. Об'єкти сусідських відносин (теоретико-практичні проблеми визначення об'єктів сусідських відносин)

2.2.1. Сусідство нерухомого майна як кваліфікуюча ознака об'єктів сусідських відносин

При дослідженні правового регулювання сусідських відносин одним з перших завдань є визначення їх об'єкта. Важливість даного питання полягає в тому, що саме об'єкт є однією з визначальних кваліфікуючих ознак сусідських правовідносин. Нагадаємо, що сусідські відносини складаються між

³¹⁸ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

³¹⁹ Винниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 80.

володільцями (власниками або користувачами) тих об'єктів нерухомого майна, здійснення прав щодо яких є взаємозалежним (між яким виникає взаємний вплив внаслідок їх використання). Останнє, в свою чергу, дозволяє розглядати такі об'єкти як сусідні.

Так, за визначенням І.Б. Новицького, основною умовою для виникнення сусідських відносин є сам факт сусідства майна, незалежно від титулу сусіда³²⁰. На думку О.О. Поротикової, визначальними ознаками даних відносин є прикордонність майна та речовий характер прав відповідних суб'єктів³²¹. При цьому слід наголосити, що мова йде про сусідство не будь-якого, а лише нерухомого майна, оскільки саме у зв'язку з користуванням нерухомістю відповідний інститут сформувався в римському приватному праві та розвивався в подальшому³²².

Якщо звернутися до положень чинного українського законодавства, то можна зробити висновок, що об'єктом земельних правовідносин у сфері добросусідства є не всі відносини, пов'язані з використанням земель (ст. 2 ЗК України)³²³, а лише ті, що пов'язані з використанням сусідніх земельних ділянок (ст. 103-109 ЗК України). При цьому визначивши суб'єктами відносин добросусідства власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок, законодавець чітко не вказав сферу застосування відповідних норм, оскільки визначення поняття „сусідні земельні ділянки” відсутнє. Його можна сформулювати лише виходячи із змісту положень ст. 103 ЗК України.

Слід відзначити, відповідні визначення відсутні також в законодавстві ряду інших країн, де наявне правове регулювання сусідських відносин, зокрема в ЦК Нідерландів (розділ 4 „Права і обов'язки власників суміжних ділянок землі” книги 5 „Речове право”)³²⁴, Німецькому цивільному уложенні³²⁵, Французькому цивільному кодексі (титул 4)³²⁶ та ін.

³²⁰ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

³²¹ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 193.

³²² Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 50.

³²³ Тут і далі під „використанням земельних ділянок” автор розуміє будь-які правомірні дії осіб, що спрямовані на реалізацію права власності чи інших прав на земельні ділянки.

³²⁴ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253-257.

³²⁵ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 258-262.

³²⁶ Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 168-177, Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL:http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

Водночас можна навести приклади законодавчого закріплення визначення поняття „сусідні земельні ділянки” чи „сусіднє майно” (ст. 170 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки³²⁷, ст. 377 ЦК Республіки Молдова³²⁸, ст. 174 ЦК Грузії).

У найбільш вузькому розумінні під сусідніми можна розуміти ті земельні ділянки, які мають спільну межу (межі). Так, іноді висловлюються міркування, що положення глави 17 чинного ЗК України регулюють суспільні відносини, які виникають між власниками та землекористувачами сусідніх, розділених межею, земельних ділянок³²⁹. Однак в цьому разі мову слід вести скоріше про „суміжні” земельні ділянки, на що справедливо звертається увага у літературі³³⁰.

Слід сказати, що історично саме в такому, дещо обмеженому, контексті виникло правове регулювання сусідських відносин. Справа в тому, що давні пам'ятки права (зокрема давньоримські Закони XII таблиць, „Руська правда” та ін.) регулювали найбільш очевидні аспекти сусідських відносин: розмежування ділянок, непорушність меж, переростання рослин через межу, забудова на межі чи безпосередньо поблизу неї тощо. Зрозуміло, що подібні положення застосовувалися лише щодо відносини володільців суміжних об'єктів.

Проте подальший розвиток правового регулювання сусідських відносин обумовив розширення кола земельних ділянок, які розглядалися як сусідні. Це пов'язано з появою регламентації т.з. „опосередкованих впливів” на сусідні ділянки, тобто таких впливів, які не були пов'язані з фізичним порушенням меж земельних ділянок. Саме про ці аспекти регулювання сусідських відносин свого часу вів мову Й.О. Покровський, коли вказував, що перші обмеження, обмовлені відносинами сусідства, з'явилися у римському праві в епоху Законів XII таблиць, в той час як правла про *immissiones*, згідно яких ніхто не зобов'язаний терпіти надходження з сусідньої ділянки диму, запаху, шуму тощо, якщо всі ці явища виходять за звичайні межі, з'явилися уже пізніше³³¹. На думку І.Б. Новицького, безпосереднє пряме проникнення на сусіднє володіння, пов'язане з порушенням меж, є найпростішим видом впливу, а найбільш складні питання обумовлює інша форма впливу на сусідні земельні ділянки –

³²⁷ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

³²⁸ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

³²⁹ Земельный кодекс Украины: комментарий. Изд. четвертое. Х.: Одиссей, 2006. С. 223.

³³⁰ Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 171; Земельний кодекс: науково-практичний коментар / За заг. ред. В. І. Семчика. 3-є вид., перероб і доп. К.: Ін Юре, 2007. С. 395.

³³¹ Покровський І. А. История римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 303.

проникнення невагомої матерії через повітря чи ґрунт³³². Таким чином, більш складні аспекти регулювання сусідських відносин отримали своє регулювання уже пізніше, з розвитком правової доктрини та законодавчої техніки (більш детально – див. підрозділ 3.1.).

Внесення таких положень в законодавство – це суттєвий крок у розвитку правового регулювання сусідських відносин, який, крім іншого, розширює сферу застосування відповідних норм, в тому числі – шляхом розширення поняття „сусідні земельні ділянки”.

На сьогодні можна вести мову про переважання „широкого” підходу до розуміння поняття „сусідні земельні ділянки”, в тому числі і в вітчизняній літературі.

Так, на думку Д.В. Бусуйок, подібні відносини поширюються на відносини осіб, земельні ділянки яких мають спільну межу або є недалеко одна від одної³³³. При цьому наголошується, що при визначенні поняття „сусідня земельна ділянка” потрібно виходити з того, що сусідство земельних ділянок має дві форми. Одна з них передбачає наявність спільної межі між земельними ділянками, за цих умов вони є суміжними, а інша – відсутність спільної межі, такі ділянки не є суміжними, проте можуть розглядатися як сусідні³³⁴.

Більш точним слід вважати визначення О.О. Погрібного: сусідніми є не лише прилеглі (суміжні) земельні ділянки, але й ті, власникам або користувачам яких може бути заподіяно незручностей власником (користувачем) іншої ділянки³³⁵. Подібною є точка зору А.М. Мірошниченка: правила добросусідства, стосуються тих землевласників та землекористувачів, чия діяльність може справити негативний вплив на інші земельні ділянки³³⁶.

І.І. Каракаш з цього питання також відзначає, що сусідські відносини (відносини добросусідства) можливі лише між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок, основні вимоги до використання яких полягають в тому, щоб одна ділянка становила певну користь для іншої чи не перешкоджала використанню іншої ділянки³³⁷.

Що стосується зарубіжної літератури, то О.О. Поротикова розглядає сусідство як відносини двох і більше осіб, що володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те ж саме або розташоване в безпосередній

³³² Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 12-16.

³³³ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 99.

³³⁴ Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навчальний посібник. К.: Видавництво Європейського університету, 2010. С. 110.

³³⁵ Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре”, 2004. С. 322.

³³⁶ Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 277.

³³⁷ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

близькості майно, що створює ймовірність тривалих порушень прав будь-якої сторони³³⁸. О.А. Халабуденко веде мову про виникнення сусідських прав в тому разі, якщо: наявні сусідні земельні ділянки, між якими існує взаємний вплив; законний інтерес власника однієї земельної ділянки може бути здійснений при врахуванні прав власника сусідньої земельної ділянки³³⁹.

Підтримуючи „широкий” підхід до розуміння поняття „сусідні земельні ділянки”, вважаємо, що в цілому сусідські відносини можливі між володільцями тих земельних ділянок, між якими може виникнути двосторонній (взаємний) вплив, передбачений ст. 103 та 104 Земельного кодексу України³⁴⁰. Що ж стосується положень ст. 105-109 ЗК України, то вони спрямовані на регулюванні відносин володільців тих земельних ділянок, що мають спільні межі (межу), тобто суміжних земельних ділянок.

Слід відзначити, що на сьогодні подібний розширений підхід не тільки переважає в правовій доктрині, але і отримав своє закріплення в законодавстві ряду держав, зокрема пострадянських. Так, згідно молдовського законодавства, „сусідніми вважаються земельні ділянки або інше нерухоме майно, які можуть здійснювати взаємний вплив” (ст. 377 ЦК Молдови). Аналогічні за змістом положення, в яких йдеться про сферу застосування норм щодо регулювання сусідських відносин, містять цивільні кодекси Грузії (ст. 174), Туркменистану (ст. 195) та Азербайджану (ч. 1 ст. 170). Згідно положень останнього, будь-яка земельна ділянка або інше нерухоме майно, де може бути обумовлений двосторонній вплив, визнається ділянкою або майном сусіда.

Як бачимо, єдиного критерію „сусідскості” майна немає, оскільки до уваги пропонуються брати такі чинники як:

- розташування земельних ділянок („земельні ділянки мають спільну межу або є недалеко одна від одної³⁴¹);
- взаємозалежність земельних ділянок („одна ділянка становить певну користь для іншої”³⁴²);
- вплив однієї ділянки на іншу. При цьому характер такого впливу може оцінюватися по-різному: якщо в одних випадках йдеться про абстрактний „взаємний вплив” або „наявність впливу ефекту експлуатації однієї ділянки на

³³⁸ Поротикова О. А. Проблемы гражданско-правового регулирования соседских отношений. *Актуальные проблемы права собственности: материалы Всероссийской межвузовской конференции* (Саратов, октябрь 2003 г.). Саратов: Саратовская гос. академия права, 2004. С. 41-42.

³³⁹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 137.

³⁴⁰ Мироненко І. В. Регулювання опосередкованих впливів на сусідні володіння у відносинах добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2007. № 8. С. 41-47.

³⁴¹ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 99.

³⁴² Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

іншу”³⁴³, то в інших – увага акцентується на характері такого впливу, оскільки йдеться про „негативний вплив на інші земельні ділянки”³⁴⁴, „заподіяння незручностей власникам (користувачам) іншої ділянки”³⁴⁵ та ін.

Останній критерій кваліфікації нерухомого майна як сусіднього можна вважати найбільш поширеним в літературі, однак слід розуміти певну його умовність. Можливо, „вплив однієї ділянки на іншу” – це найбільш наочне та зрозуміле пояснення даного критерію, однак слід розуміти, що правом регулюються відносини відповідних суб’єктів, а не матеріальних речей, включаючи нерухоме майно. Як зазначається в літературі, питання про регламентацію сусідських відносин постає щоразу, коли стикаються права власників дотичних між собою об’єктів нерухомості, а виникаючі при цьому колізії інтересів двох рівноправних суб’єктів покликані врегулювати норми, що становлять інститут сусідського права³⁴⁶.

Тому, на нашу думку, в якості критерію „сусідскості” нерухомого майна найбільш правильним буде розглядати взаємозалежність чи взаємовиключність здійснення прав на це майно (чи, іншими словами, взаємозалежність/взаємовиключність діяльності щодо його використання). Подібна взаємозалежність (взаємовиключність) полягає в тому, що здійснення прав на один об’єкт нерухомого майна (використання такого об’єкта) впливає на можливість здійснення прав на інший об’єкт (його використання). В даному випадку має місце „колізія” чи „конкуренція” прав”, за якої необмежене здійснення одного суб’єктивного права перешкоджає повністю або частково здійсненню іншого³⁴⁷. Вказане обумовлюється неможливістю:

- повного розмежування нерухомого майна (в першу чергу – суміжних об’єктів, що мають спільну межу чи стіну; при більш широкому підході можна вести мову про пов’язаність об’єктів спільним доступом, комунікаціями, водними об’єктами та ін.);

- утримання у фізичних межах певного об’єкта нерухомого майна окремих наслідки діяльності його володільця (шум, дим, запах та ін.).

Ще одним чинником, що обумовлює зіткнення („колізію”, „конкуренцію”) прав володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна, є поширення їх інтересів поза межі цих об’єктів. Як уже вказувалося, цінність (можливості використання) об’єктів нерухомого майна об’єктивно залежать від оточуючого їх простору

³⁴³ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 255.

³⁴⁴ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 277.

³⁴⁵ Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре, 2004. С. 322.

³⁴⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 223.

³⁴⁷ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб’єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 99.

(наявності та стану комунікацій, стану ландшафту, характеру використання сусідніх об'єктів, а в окремих випадках – і від особи сусідів).

2.2.2. Земельні ділянки як об'єкт сусідських відносин

Розгляд питання про склад об'єктів сусідських відносин слід розпочати з його „земельного” компоненту, оскільки традиційно земельні ділянки розглядаються як найважливіший різновид нерухомого майна. Також це впливає з особливостей вітчизняного правового регулювання, в якому сусідські відносини регулюються як відносини земельно-правові. При цьому, дещо забігаючи наперед, відзначимо, що розмежування земельних ділянок та „іншої нерухомості” притаманне праву пострадянських країн, оскільки для правової доктрини західних країн здебільшого характерне ототожнення понять „нерухомість” та „земельна ділянка”.

З науково-теоретичної точки зору питання про об'єкти сусідських відносин дещо неоднозначне, оскільки, як відзначає П.Ф. Кулинич, в літературі немає єдності щодо розуміння об'єктів правових відносин, зокрема земельно-правових, оскільки одні автори під ними розуміють поведінку учасників цих відносин, в той час як інші – підтримують точку зору щодо множинності об'єктів правовідносин, включаючи до їх числа як поведінку осіб, так і предмети матеріального світу, результати інтелектуальної діяльності і особисті немайнові блага; іноді в структуру правовідносин пропонується вводити ще один елемент „предмет правовідношення”³⁴⁸. На суперечностях моністичної та плюралістичної концепцій щодо трактування об'єкта правовідносин наголошується і в спеціальній літературі³⁴⁹. Тому, зокрема, висловлюються думки, що встановлені сусідським правом обмеження прав власника на земельну ділянку пов'язані не із земельною ділянкою як такою, а із відносинами власників сусідніх (суміжних) ділянок³⁵⁰.

Тим не менше, незважаючи на вказані розбіжності в науковій літературі, чинне законодавство у якості об'єктів земельних відносин визначає землі в межах території України, земельні ділянки та права на них (ст. 2 ЗК України). Такий підхід щодо вирішення питання про об'єкти земельних відносин в практиці правового регулювання на пострадянському просторі достатньо поширений. Для прикладу, подібні за змістом положення містять ст. 2-1 ЗК Республіки Молдова³⁵¹, ст. 6 ЗК Російської Федерації³⁵², ст. 3 Кодексу Республіки Білорусь про землю³⁵³ та ін.

³⁴⁸ Земельне право України: підручник / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. К.: Ін Юре, 2008. С. 123-126.

³⁴⁹ Алексеев С. С. Общая теория права. Т. II. М.: Юрид. лит. 1982. С. 154-162.

³⁵⁰ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77.

³⁵¹ Земельный кодекс Республики Молдова: Закон Республики Молдова от 25 декабря 1991 года № 828-XII. URL: http://base.spininform.ru/show_doc.fwx?rgn=3321 (дата звернення 19.02.2019).

Що стосується законодавчого визначення поняття земельної ділянки, то воно вміщене в ст. 79 ЗК України: земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Для порівняння, в законодавствах інших держав закріплено як більш вузькі, так і більш широкі визначення земельної ділянки: так, згідно ст. 11 ЗК Російської Федерації, земельною ділянкою є частина земної поверхні, межі якої визначені згідно з федеральними законами; згідно ст. 1 Кодексу Республіки Білорусь про землю, земельна ділянка – частина земної поверхні, що має межу і цільове призначення та розглядається в нерозривному зв'язку з розташованими на ній капітальними будовами (будівлями, спорудами). У ЦК Нідерландів визначення поняття земельної ділянки не закріплено, однак його можна сформулювати виходячи з закріпленого у ст. 3 розділу 1 книги 3 поняття „нерухомість” (нерухомістю є земля, недобуті корисні копалини, з'єднані з землею насадження, а також будівлі та споруди, з'єднані з землею) та положень ст. 20 розділу 3 книги 5 щодо визначення складу земельної ділянки (право власності на землю, якщо інше не встановлено законом, включає в себе: поверхневий ґрунтовий шар; розташовані під ним пласти ґрунту; виведені на поверхню ґрунтові води; поверхневі води в замкнутих водоймах; будівлі, споруди та насадження, з'єднані з земельною ділянкою)³⁵⁴.

В науковій літературі різні аспекти відносин, пов'язаних з використанням земельних ділянок, неодноразово були предметом досліджень³⁵⁵, що обумовило наявність чисельних „альтернативних” визначень поняття земельної ділянки.

³⁵² Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/popular/earth/17_1.html#p104 (дата звернення 19.02.2019).

³⁵³ Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Республики Беларусь от 23.07.2008 года № 425-З. URL: http://etalonline.by/?type=text®num=Нк0800425#load_text_none_1_ (дата звернення 19.02.2019).

³⁵⁴ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 179, 249.

³⁵⁵ Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2002. 19 с.; Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2005. 20 с.; Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. К., 2003. 20 с.; Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2005. 20 с.; Губарєв С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. К., 2009. 18 с.; Ейдельберг М. М. Земельна ділянка як об'єкт адміністративно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Запоріж. нац. ун-т. Запоріжжя, 2011. 17 с.; Мироненко І. В. Зміст та

Зокрема в якості об'єкта земельних правовідносин пропонуються визначення земельної ділянки як частини земної поверхні з визначеними в натурі (на місцевості) межами, фіксованим розміром та сталим (нерухожим) місцем розташування, яка характеризується цільовим призначенням, функціональним використанням та специфічним правовим режимом, що визначаються з урахуванням її природних якостей та фізичних властивостей³⁵⁶; як визначеної в натурі (на місцевості) частини земної поверхні, яка зафіксована в якості земельної ділянки в державному кадастрі, відділена від суміжних земельних ділянок межовими знаками встановленого зразка, з визначеними та зареєстрованими в установленому законом порядку щодо неї правами та їх обтяженнями і обмеженнями³⁵⁷; як виділеної в натурі і на місцевості документально оформленої відповідно до чинного законодавства частини земної поверхні із встановленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами та обов'язками³⁵⁸.

В спеціалізованих дослідженнях земельна ділянка в якості об'єкта відчуження визначається як частина земної поверхні з установленними межами, площею, певним місцем розташування, з визначенням щодо неї правовим режимом, яка належить конкретному суб'єктові на праві власності³⁵⁹; в якості об'єкта адміністративно-правових відносин – як специфічна матеріальна цінність (земельна нерухомість), яка є частиною землі, має установлені межі, певне місце розташування, площу, перебуває під особливою охороною держави, володіння, користування й розпорядження якою пов'язане з реалізацією суб'єктивних юридичних прав і обов'язків, переважна частина яких регламентується нормами адміністративного законодавства³⁶⁰ та ін.

Загалом, як відзначив П.Ф. Кулинич, земельна ділянка є найпоширенішим об'єктом земельних правовідносин, які виникають і реалізуються за законодавством України. Однак, незважаючи на ключове

межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2008. 19 с.; Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / за заг. ред. В.М. Єрмоленка. К.: Магістр, 2006. 384 с.; Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. 144 с.

³⁵⁶ Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2010. с. 8

³⁵⁷ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 7.

³⁵⁸ Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 7.

³⁵⁹ Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2005. С. 5.

³⁶⁰ Ейдельберг М. М. Земельна ділянка як об'єкт адміністративно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Запоріж. нац. ун-т. Запоріжжя, 2011. С. 4

значення поняття земельної ділянки як елемента механізму правового регулювання земельних відносин, в доктрині земельного права до цього часу відсутнє загальноприйняте визначення даного поняття. Чинне законодавство закріплює концепцію земельної ділянки як площини фіксованого розміру та з визначеним місцем розташування, відповідно, виходячи з цього визначення поняття земельної ділянки формулює значна частина представників науки земельного права³⁶¹.

В свою чергу, П.Ф. Кулинич визначає земельну ділянку в якості об'єкта земельних правовідносин як частину земної поверхні, що відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами та, відповідно, певним місцем розташування, а також встановленими щодо неї правами і обов'язками³⁶². За його словами, при формулюванні поняття земельної ділянки законодавець використав дві групи ознак: фізичні і юридичні; до фізичних ознак земельної ділянки відносяться визначення земельної ділянки як частини земної поверхні та наявність меж по всьому периметру ділянки, а до юридичних ознак земельної ділянки безспірно відноситься така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав³⁶³.

На думку автора, виходячи з положень чинного законодавства, земельна ділянка як об'єкт земельно-правових відносин є частиною земної поверхні, що включає в себе поверхневий шар землі, водні об'єкти та об'єкти рослинного світу, яку характеризують ознаки, що визначають її фізичні (місцезнаходження, розмір площі, межі в натурі) та юридичні (належність до певної категорії земель, цільове призначення, правовий режим, існуючі права щодо земельної ділянки, реєстрація цих прав) параметри. В загальному ці ознаки забезпечують індивідуалізацію земельної ділянки як об'єкта конкретного суб'єктивного права власності, визначають ступінь її залучення до господарського обороту та можливості використання власником.

Однак питання про визначення земельної ділянки є більш складним, ніж це можна собі уявити розглядаючи вказані вище визначення. Справа в тому, що вони відображають (умовно) „горизонтальну” концепцію земельної ділянки як певної площини на земній поверхні³⁶⁴. В той же час А.М. Мірошниченко звертає увагу, що у деяких країнах Європи законодавство розглядає поняття „земельна ділянка” як таке, що охоплює простір від центру Землі до „неба” (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору – рослинністю, водами, будівлями тощо)³⁶⁵. В даному випадку йдеться

³⁶¹ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 216-217.

³⁶² Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 218.

³⁶³ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 217.

³⁶⁴ Мірошниченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. №1. С. 25-31.

³⁶⁵ Мірошниченко А. М. *Земельне право України: підручник*. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 19.

про (умовно) „вертикальну” концепцію щодо розуміння земельної ділянки або, за визначенням П.Ф. Кулинича, трьохвимірний підхід (т.з. „горизонтально-вертикальна концепція”)³⁶⁶. Для прикладу, згідно положень ст. 552 ФЦК, власність на землю включає в себе власність на те, що знаходиться зверху, і на те, що знаходиться знизу (іншими словами, повноваження власника поширюються на простір, що знаходиться над землею поверхнею та під нею)³⁶⁷. Також можна згадати про вказане вище положення ст. 20 розділу 3 книги 5 ЦК Нідерландів, згідно якого право власності на землю, крім іншого, включає в себе будівлі, споруди та насадження, з’єднані з земельною ділянкою)³⁶⁸.

Таким чином, як вказує П.Ф. Кулинич, земельна ділянка являє собою не тільки матеріальний об’єкт, а й правову абстракцію, що відображає особливості правової системи відповідної країни³⁶⁹. Як буде вказано надалі, закріплена у вітчизняному законодавстві „горизонтальна” концепція земельної ділянки загалом характерна для права пострадянських держав та відображає особливості його розвитку. Однак при цьому вона створює ряд проблем для практики правового регулювання, насамперед – у зв’язку із розмежуванням земельних ділянок та „іншої нерухомості” і подальшим їх визнанням відносно самостійними об’єктами цивільного обороту.

Однією із важливих умов залучення земельних ділянок до цивільного обороту є їх індивідуалізація. Як відомо, об’єктом речово-правових відносин є індивідуально визначені речі, тобто такі об’єкти матеріального світу, які виділенні з-поміж інших подібних об’єктів. З науково-теоретичної точки зору так звана „дискретність”, тобто якісна, а також фізична і/або облікова визначеність та відокремленість, є загальною і зовнішньо найбільш характерною ознакою для всіх об’єктів цивільних прав³⁷⁰.

У сфері земельних відносин дане питання є актуальним остільки, оскільки їх об’єктами можуть виступати як землі в межах території України, так і окремі земельні ділянки та права на них (ч. 2 ст. 2 ЗК України). При цьому, виходячи з положень чинного законодавства, існує відмінність між об’єктами права приватної власності на земельні ресурси, оскільки ними можуть виступати лише земельні ділянки, в той час як землі в межах території України чи певної адміністративно-територіальної одиниці можуть перебувати у

³⁶⁶ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об’єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 216.

³⁶⁷ Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 170; Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL:http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

³⁶⁸ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 179, 249.

³⁶⁹ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об’єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 216.

³⁷⁰ Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2002. С. 140-141.

державній або комунальній власності. Як відзначає з цього приводу А.М. Мірошніченко, об'єктом права державної та комунальної власності, окрім сформованих у встановленому порядку земельних ділянок, є також цілі території (землі), які за вузького землевпорядного підходу визначенню земельних ділянок не відповідають, оскільки не мають чітко встановлених меж, кадастрових номерів, не зареєстровані в державному реєстрі земель³⁷¹.

Питання правової природи земельних ресурсів як об'єкта майнових відносин, зокрема співвідношення таких категорій як „землі”, „земля” та „земельна ділянка” уже неодноразово висвітлювалося в літературі. Як відзначає П.Ф. Кулинич, у теорії земельного права обстоюється теза про те, що земля є загальним об'єктом земельних правовідносин, а безпосереднім об'єктом – земельна ділянка як індивідуально визначена частина земельної території країни³⁷².

На думку А.М. Мірошніченка, поняття „земельна ділянка” та „земля” співвідносяться як частина та ціле, оскільки земельна ділянка, маючи всі родові ознаки землі, має додаткову видову ознаку – установлені межі³⁷³. Водночас пропонується розрізняти „вузьке” та „широке” розуміння земельної ділянки як об'єкта правовідносин: у „вузькому” (землевпорядному) розумінні йдеться про ділянку із чітко встановленими межами та присвоєним кадастровим номером, а в „широкому” – про будь-яку частину земної поверхні, що може бути індивідуалізована. Як наприклад вказується, що об'єктом права державної власності можуть бути земельні ділянки лише із дуже приблизно визначеними межами, яким не присвоєно кадастрових номерів. Також підкреслюється, що земля як частина навколишнього середовища не може підпадати під визначення речі (а відповідно, майна), оскільки вона, не будучи індивідуалізованою, не може бути об'єктом цивільних прав та обов'язків³⁷⁴.

На нашу думку, вказана особливість об'єктів права державної та комунальної власності на землю є скоріше проявом встановленого Конституцією України права держави та територіальних громад розпоряджатися природними ресурсами в межах відповідної території як матеріальним підґрунтям їх функціонування, ніж реалізацією положень цивілістичної науки про речові права та їх об'єкти. Зрештою, як відзначає з цього приводу В.О. Лапач, природні ресурси та їх відокремлені фрагменти як об'єкти прав уже достатньо давно стали предметом правового регулювання, проте далеко не завжди якісна визначеність відповідних правових понять

³⁷¹ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 122.

³⁷² Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215.

³⁷³ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 19-20.

³⁷⁴ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 28.

достатня для того, щоб регулювання здійснювалося з належною ефективністю³⁷⁵.

Постає питання, яким чином здійснюється залучення земельної ділянки до цивільного обороту. В літературі відповідна процедура може позначатися різними термінами: індивідуалізація³⁷⁶, виокремлення³⁷⁷, відособлення³⁷⁸ та ін. Так, Ю.Є. Ходико веде мову про індивідуалізацію землі і виникнення її як юридичного об'єкта – земельної ділянки, що відбувається шляхом встановлення її розміру, розташування та реєстрації у державному земельному кадастрі³⁷⁹.

В чинному законодавстві процедура індивідуалізації (виокремлення) земельних ділянок з поміж масиву земель позначається терміном „формування земельної ділянки”. Відповідно до частини 1 ст. 79-1 ЗК України, її зміст полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. За визначенням П.Ф. Кулинич, формування земельної ділянки передбачає вчинення системи адміністративних та землевпорядних дій щодо юридичного відмежування на земній поверхні її певної частини межовими знаками, позначення її місця розташування та визначення змісту прав на таку частину земної поверхні (по суті, визначення правового режиму ділянки)³⁸⁰.

Виходячи з положень ч. 2 ст. 79-1 ЗК України, таке формування здійснюється у випадках: відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів. Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок або за технічною документацією із землеустрою (ч. 5-7 ст. 97-1 ЗК України).

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера (ч. 4 ст. 79-1 ЗК України). Кадастровий номер земельної ділянки – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування (ст. 1

³⁷⁵ Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2002. С. 313.

³⁷⁶ Федорович В. І. Земля як об'єкт земельних відносин. *Вісн. Львів. ун-ту. Сер. юрид.* 2006. Вип. 43. С. 249-254.

³⁷⁷ Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 101.

³⁷⁸ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 12-13.

³⁷⁹ Ходико Ю. Є. Деякі питання іпотеки земельних ділянок. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2012. № 4. С. 58-59.

³⁸⁰ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 9-10.

Закону України „Про державний земельний кадастр”). Він є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі і скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки; при цьому скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці (ч. 2, 6, 7 ст. 16 Закону України „Про державний земельний кадастр”).

Невід’ємною складовою процедури формування земельної ділянки є її державна реєстрація у Державному земельному кадастрі (ч. 3 ст. 79-1, 202 ЗК України), яка передбачає внесення до цього кадастру передбачених відповідним законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера (ст. 1 Закону України „Про державний земельний кадастр”). Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку (ч. 1 ст. 24 Закону України „Про державний земельний кадастр”).

Поземельна книга є документом Державного земельного кадастру, який містить такі відомості про земельну ділянку як: а) кадастровий номер; б) площа; в) місцезнаходження (адміністративно-територіальна одиниця); г) склад угідь; г) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); д) нормативна грошова оцінка; е) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки; є) відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; ж) кадастровий план земельної ділянки; з) дата державної реєстрації земельної ділянки; и) інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також внесені зміни до цих відомостей; і) інформація про власників (користувачів) земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; ї) дані про бонітування ґрунтів (ч. 1 ст. 25 Закону України „Про державний земельний кадастр”).

Таким чином, на законодавчому рівні закріплено детальний вичерпний перелік ознак, що ідентифікують земельну ділянку. В цілому вони відповідають концепції визначення земельної ділянки як „горизонтальної” просторової площини (частини земної поверхні)³⁸¹, яке закріплене в ст. 79 ЗК України та уточнене в ряді наукових досліджень³⁸².

³⁸¹ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об’єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215-217; Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 20.

³⁸² Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 7; Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 7; Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2010. С. 8.

В цілому можна відзначити, що чинне законодавство достатньо чітко регулює питання виділення земельної ділянки з-поміж загального масиву земель. Однак така ситуація була далеко не завжди, що і до сьогодні породжує суперечності в практиці правового регулювання. Зокрема виникає питання, чи можна вважати сформованими земельні ділянки, виділення яких відбулося до набуття чинності Законом України „Про Державний земельний кадастр” згідно законодавства, що діяло до цього часу.

На законодавчому рівні це питання врегульовано положенням абз. 1 п. 2 Перехідних положень Закону України „Про Державний земельний кадастр”: земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Абз. 2 та 3 п. 2, а також п. 3 Перехідних положень вказаного Закону врегульовують питання присвоєння таким ділянкам кадастрового номера. Зокрема, у разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників чи користувачів. У разі, якщо кадастрові номери земельних ділянок були визначені, але не присвоєні до 1 січня 2013 року, такі кадастрові номери вважаються присвоєними, а земельні ділянки – зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, якщо така документація із землеустрою була затверджена до 1 січня 2013 року в порядку, встановленому законом. Якщо на земельній ділянці, право власності (користування) на яку не зареєстровано, розташований житловий будинок, право власності на який зареєстровано, кадастровий номер на таку земельну ділянку присвоюється за заявою власників такого будинку на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Однак ряд практичних питань залишається. Справа в тому, що положення раніше діючого законодавства з даного питання не лише суттєво відрізнялися від діючих, але через недосконалість вже на той час обумовлювали суперечності в практиці правового регулювання, оскільки не забезпечували належної індивідуалізації тих частин земної поверхні, які визнавалися земельними ділянками і залучалися до цивільного обороту. Зокрема П.Ф. Кулинич відзначає, що подібний законодавчий підхід обумовив формування земельних ділянок, які не в повній мірі відповідають їх юридичним ознакам, зокрема, ознаці належної фіксованості меж ділянок. У зв'язку з цим пропонується введення в земельне законодавство поняття „потенційно спірна земельна ділянка” як особливий вид ділянок, щодо яких може виникнути потреба в уточненні меж та, відповідно, площі через неналежне визначення їх на місцевості та в землевпорядній документації³⁸³.

³⁸³ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С 218.

В свою чергу, А.М. Мірошніченко стосовно радянського періоду вказує, що протягом тривалого часу право користування земельними ділянками підтверджувалося документами, що не передбачали обов'язкового складання плану земельної ділянки (записами у земельно-шнурових, реєстрових книгах тощо), а тому зараз особи, що мають право користування земельними ділянками, стикаються зі складнощами щодо застосування спрощеної процедури приватизації, тобто такої, яка не потребує виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки³⁸⁴. Що ж стосується періоду після здобуття нашою державою незалежності, то П.Ф. Кулинич вказує, що законодавство України про формування земельних ділянок та оформлення прав на них не є стабільним, оскільки упродовж останніх 20 років реформування земельних відносин в Україні діяли три земельні кодекси, які передбачали різні процедури формування земельних ділянок та оформлення прав на них; відповідно змінювалися вимоги щодо якості, точності землевпорядних робіт³⁸⁵.

Так, на початку 90-х рр. ХХ століття приймалися правові акти, які були спрямовані на швидку приватизацію земель, за якої передбачалася передача всіх земельних ділянок, що раніше були надані громадянам України у постійне користування, в їхню приватну власність „революційним шляхом” – без проведення відповідних землевпорядних робіт³⁸⁶. Більш того, оскільки обов'язкове виготовлення державного акта на право власності на землю не вимагалось, то громадяни не поспішали їх отримувати, а тому документом, який посвідчував виникнення у громадянина права власності на земельну ділянку, служив витяг із протоколу рішення відповідної ради про передачу йому земельної ділянки у власність³⁸⁷. Від себе автор може відзначити практику видання в цей період правовстановлюючих документів, зокрема Державних актів на право приватної власності на землю зразка 1992 року³⁸⁸, в яких вказувалися достатньо загальні відомості про земельну ділянку: найменування власника, розмір (в багатьох випадках – достатньо приблизний, з заокругленням до десятих), цільове призначення та план зовнішніх меж земельної ділянки; а оскільки при цьому не зазначалися кадастровий номер та адреса ділянки (вказувалася лише відповідна адміністративно-територіальна одиниця), то „розшукати” її, не знаючи місця знаходження, було проблематичним.

³⁸⁴ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 175.

³⁸⁵ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 2.

³⁸⁶ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 2-3.

³⁸⁷ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 3.

³⁸⁸ Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею: Постанова Верховна Рада України від 13.03.1992 року № 2201-ХІІ. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12> (дата звернення: 19.02.2019).

Також П.Ф. Кулинич відзначає, що не менш істотні недоліки якості виконуваних землевпорядних робіт мали місце і під час масової кампанії щодо паювання сільськогосподарських земель та виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості), що відбувалося в прискореному порядку і без належної уваги контролю за якістю виконуваних землевпорядними організаціями землевпорядних робіт з виділення земельних часток (паїв) в натурі та оформленню прав власності на земельні ділянки. Так, землевпорядні організації досить часто виконували землевпорядні роботи без виходу на місцевість та прив'язки поворотних точок меж ділянок до пунктів національної геодезичної мережі. Нерідко формування земельних ділянок здійснювалося на основі застарілих картографічних і геодезичних обстежень (карт). Тому мали місце випадки, коли такі земельні ділянки накладалися одна на одну, розташовувалися на залісненій місцевості, „заходили” у водойми, на дороги тощо³⁸⁹.

Не достатньо послідовним був законодавець і щодо врегулювання індивідуалізації земельних ділянок уже після прийняття чинного Земельного кодексу України. Слід вказати, що навіть з прийняттям ЗК України від 25.10.2001 року, дана процедура змінювалася. Так, положення первинної редакції ч. 3 ст. 125 ЗК України передбачали, що приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється. Проте в подальшому вказані положення була вилучені з прийняттям Закону України від 05.03.2009 року № 1066-VI. Зрозуміло, що це не сприяло впорядкуванню відповідних правовідносин.

Таким чином, навіть після початку функціонування Державного земельного кадастру в Україні ще тривалий час існуватимуть земельні ділянки, сформовані без дотримання вимог щодо належної якості землевпорядних робіт. Це означає, що при внесенні відомостей про такі ділянки до Державного земельного кадастру їх доведеться коригувати: уточнювати площу, лінії проходження меж тощо, а тому з метою отримання таких гарантій багатьом власникам земельних ділянок, права на які отримані у роки земельного реформування, доцільно „доформувати” такі ділянки та оформити права на них у відповідності з вимогами чинного законодавства України³⁹⁰.

Виходячи з вказаного П.Ф. Кулинич пропонує земельні ділянки, які перебувають у власності та користуванні громадян і юридичних осіб поділяти на сформовані (ділянки з кадастровими номерами) та несформовані (ділянки без кадастрових номерів), а несформовані земельні ділянки – на повністю несформовані (ділянки, які не тільки не мають кадастрових номерів, а й надані у власність чи користування без проведення необхідних землевпорядних робіт) та неповністю сформовані (земельні ділянки, які надані у власність чи

³⁸⁹ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 3-4.

³⁹⁰ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 9.

користування на підставі проектів землеустрою, але яким не присвоєні кадастрові номери)³⁹¹.

Враховуючи, що після 01.01.2010 року земельні ділянки без наявності кадастрових номерів вже не можуть бути предметом земельних правочинів, то власники „недоформованих” земельних ділянок змушені звертатися до відповідних органів влади з заявами про присвоєння їх ділянкам кадастрових номерів, а для присвоєння таким ділянкам кадастрових номерів необхідно проводити землепорядні роботи щодо уточнення площі та меж земельних ділянок³⁹². При цьому вид земельної ділянки з точки зору її сформованості має важливе значення для вибору порядку її доформування³⁹³.

Однак лише формування земельної ділянки, згідно діючого законодавства, недостатньо для її залучення до цивільного обороту, оскільки необхідним є ще і закріплення прав на неї. Так, відповідно до ч. 9 ст. 79-1 ЗК України, земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї. На цей важливий момент звертається увага і в літературі: так, на думку І.І. Каракаша, закріплення прав на земельну ділянку є важливою її юридичною ознакою, критерієм відособлення земельної ділянки³⁹⁴.

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно передбачає собою офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 року). В літературі державну реєстрацію прав на землю пропонується визначати як самостійну, відокремлену від функцій обліку та управління земельними ресурсами, діяльність суб'єктів реєстраційних правовідносин, спрямовану на легалізацію виникнення, зміни або припинення прав, обтяжень та обмежень щодо конкретно визначеної земельної ділянки³⁹⁵. Таку реєстрацію, в свою чергу, слід розглядати в якості складової більш широкого поняття „оформлення права на земельну ділянку”, яку К.О. Настечко розглядає як юридично визначену, вольову діяльність суб'єктів оформлення прав на земельні ділянки по видачі та отриманню юридично-значимих та правовстановлюючих документів на право власності,

³⁹¹ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 9.

³⁹² Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215-218.

³⁹³ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 9.

³⁹⁴ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 12-13.

³⁹⁵ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 7.

право користування та інші земельні права, які виникають із встановлення обтяжень або обмежень, їх державної реєстрації та нотаріального посвідчення у випадках, встановлених законом³⁹⁶.

Загалом формування земельних ділянок та державна реєстрація прав на земельні ділянки, виходячи з аналізу положень Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” та Закону України „Про Державний земельний кадастр”, – це дві відносно самостійні процедури, які: а) регулюються різними актами законодавства; б) стосуються різних об’єктів реєстрації; в) передбачають державну реєстрацію відповідних об’єктів у двох відносно самостійних реєстрах: відповідно, у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; г) здійснюються різними реєстраторами.

Таким чином, якщо свого часу в літературі відзначалося, що в Україні об’єднано функції кадастру (обліку) та реєстрації прав на землю, то на сьогодні ці функції розділено³⁹⁷. Розмежування цих двох систем реєстрації можна оцінювати по-різному. Зокрема О.О. Піфко вважає доцільним функціонування реєстрації прав і кадастру як двох паралельних, незалежних один від одного інститутів, між якими повинен бути налагоджений постійний інформаційний взаємозв’язок, а також виведення функції реєстрації прав на землю з загальних функцій щодо ведення земельного кадастру і створення єдиної системи реєстрації прав на нерухоме майно, відокремленої від кадастрового та інвентарного обліку³⁹⁸. На його думку, це відповідає практиці західних країн³⁹⁹.

В свою чергу, здійснення державної реєстрації прав на земельні ділянки також пов’язане з рядом суперечностей. Зокрема, як вже відзначалося, на сьогодні ряд суб’єктів не має належним чином оформлених правостановлюючих документів на земельні ділянки⁴⁰⁰. Так, К.О. Настечко вказує на існування „неоформлених прав” на земельні ділянки, які визнаються легітимними⁴⁰¹. Також в літературі відзначається формування на

³⁹⁶ Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 6.

³⁹⁷ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 10.

³⁹⁸ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 6-7.

³⁹⁹ Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. С. 10.

⁴⁰⁰ Кулинич П. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. С. 7-8.

⁴⁰¹ Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 6.

пострадянському просторі судової практики, коли особа як власник будівлі фактично володіє земельною ділянкою, не маючи при цьому оформлених прав на неї, а суди здійснюють захист такого володіння в фактичних межах земельної ділянки⁴⁰²; певною мірою, це стосується і нашої держави (більш детально це питання викладено у підрозділі 2.3.).

Інший спірний момент полягає в тому, що ряд суб'єктів свого часу набули прав на земельні ділянки, які виникли відповідно до чинного тоді законодавства, а діючим законодавством такі права не передбачені (мова йде, зокрема, про право довічного успадкованого володіння землею громадян, встановлене первинною редакцією ст. 6 ЗК України від 18.12.1990 року). На думку А.М. Мірошніченка, такі права, виходячи з положень п. 7 Перехідних положень ЗК України, продовжують зберігати чинність⁴⁰³.

Таким чином, крім „недоформованих” земельних ділянок існує також і таке явище як „недооформлені” права на землю, що також ускладнює забезпечення належної індивідуалізації земельних ділянок як об'єктів речово-правових відносин. Так, К.О. Настечко пропонує виокремлювати „тимчасово неоформлені з об'єктивних причин” та „неоформлювані” права на землю⁴⁰⁴. В підсумку, вказані чинники достатньо сильно „розмивають” уявлення про земельні ділянки як об'єкти сусідських відносин, оскільки відповідні положення ст. 79 ЗК України доводиться сприймати з рядом застережень.

2.2.3. Нерухоме майно, відмінне від земельних ділянок, як об'єкт сусідських відносин

При визначенні сфери сусідських відносин виникає питання, чи обмежується вона лише земельно-правовими відносинами в сучасному їх розумінні, тобто відносинами щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками (ст. 2 ЗК України), чи охоплює також і на цивільно-правові відносини, пов'язані з використанням сусідніх об'єктів нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок.

З точки зору зарубіжних науковців, безспірною є необхідність поширення норм права сусідства на відносини, пов'язані з використанням не тільки земельних ділянок, але взагалі будь-яких об'єктів нерухомості⁴⁰⁵. Однак слід враховувати, що в зарубіжних законодавствах „право сусідства” („сусідське право”) розглядається як цивільно-правовий інститут і це надає можливість достатньо розширено підходити до визначення об'єкта сусідських

⁴⁰² Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011. С. 25-29.

⁴⁰³ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 227-228.

⁴⁰⁴ Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. К., 2010. С. 6.

⁴⁰⁵ Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 53.

відносин. Водночас, виходячи з положень діючої української правової системи, підтримка подібного підходу обумовлює виникнення ряду достатньо складних питань науково-теоретичного та практичного характеру, пов'язаних з визначенням понять „земельна ділянка” і „нерухоме майно”, а також їх взаємозв'язку. Вказане обумовлено особливостями вітчизняного права, оскільки норми про добросусідство вміщені саме в земельному законодавстві (глава 17 ЗК України) і, відповідно, застосовуються лише в сфері земельних відносин (ст. 2 ЗК України). Як уже відзначалося, що такий підхід є достатньо унікальним, оскільки в більшості країн „право сусідства” („сусідське право”) традиційно є складовою галузі цивільного права.

Звичайно, можна відзначити, що історично положення „права сусідства” виникли саме в сфері земельних відносин і регулювали відносини, пов'язані з використанням сусідніх земельних ділянок. Вказане прослідковується ще з звичаєвих норм римського приватного права, закріплених у Законах XII таблиць⁴⁰⁶. Підхід, що передбачає визначення в якості об'єкта відносин в сфері сусідства саме земельні ділянки, і сьогодні зберігається в зарубіжних доктрині та законодавствах. Так, Ж.Д. Морандьєр розглядає вміщені в французькому законодавстві положення про сусідство як саме обмеження земельної власності⁴⁰⁷.

Однак слід розуміти, що в цих державах правова доктрина розглядає розташовані на земельній ділянці об'єкти нерухомого майна як її приналежність або ж у якості складової частини земельної ділянки як комплексного об'єкта⁴⁰⁸. Тому у даних державах акти цивільного законодавства відповідне правове регулювання спрямовують саме на відносини володільців сусідніх земельних ділянок⁴⁰⁹ (ст. 637-639 ФЦК, § 905-924 НЦУ, ст. 655 ЦКШ). При цьому вказане стосується як достатньо „давніх” законодавчих актів, прийнятих в ХІХ – на початку ХХ ст., так і новітніх, прийнятих відносно нещодавно. Так, в нідерландському законодавстві сусідські відносини також розглядаються як земельні; це, зокрема, впливає із змісту та самої назви відповідного розділу правового регулювання (розділ 4 книги 5 ЦК Нідерландів має назву „Правомочності та обов'язки власників суміжних ділянок землі”⁴¹⁰). Проте очевидно, що подібний зміст не вкладається в поняття земельних правовідносин, що закріплене у вітчизняному законодавстві.

⁴⁰⁶ Покровський І. А. История римского права. Минск: Харвест, 2002. С. 303.

⁴⁰⁷ Морандьєр Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 56.

⁴⁰⁸ Розновська С. Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 276-280; Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. 2011. № 3. С. 828.

⁴⁰⁹ Тут і далі автор використовує термін „володілець”, позначаючи ним як власників, так і інших осіб, які на законних підставах використовують об'єкти нерухомого майна. Питання про коло таких осіб буде розглядатись у наступному підрозділі.

⁴¹⁰ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 243.

Інша ситуація склалась в пострадянських країнах, які „успадкували” традиції правового регулювання радянської доби. Як відомо, в цей час земельні ділянки було оголошено „загальнонародним надбанням” і вилучено з сфери цивільного права, а регулювання землекористування носило адміністративно-правовий характер. В літературі даного періоду вказувалось, що, оскільки земля перестала бути об'єктом приватної власності і як виняткова власність соціалістичної держави є вилученою з обороту, то відпала юридична потреба у виділенні нерухомого майна⁴¹¹. Як наслідок, земельні ділянки стали „додатком” до розташованих на них будівель та споруд, а з відновленням приватної власності на землю і введенням земельних ділянок до цивільного обороту вони, нарівні з розташованими на них об'єктами, почали розглядатись у якості самостійних об'єктів⁴¹².

О.А. Халабуденко з даного приводу вказує, що, згідно класичного пандектного вчення, основним видом нерухомості є земельні ділянки. При послідовному дотриманні поглинаючого принципу права власності (*superficies solo cedit*), об'єкти, що знаходяться на земельній ділянці, не повинні визнаватися самостійними нерухомими речами. Проте через політико-правові чинники, спричинені подіями 90-х р. ХХ ст., законодавство пострадянських країн визначило правовий режим окремих споруд всупереч даному принципу⁴¹³.

Так, у вітчизняній літературі вказується, що земельні ділянки й розташовані на них будинки в Україні у всіх випадках є роздільними об'єктами нерухомості⁴¹⁴. Більш того, висловлюються думки, що земельні ділянки є не головною річчю, а приналежністю будівель і споруд; відповідно, вони як приналежність повинні слідувати за головною річчю, якщо інше не встановлено договором або законом⁴¹⁵. Слід відзначити, що в саме в такому контексті

⁴¹¹ Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права. Ленинград: Из-во Ленинградского ун-та. 1975. С. 65; Самойлов М. О. Нерухомість в цивільному і земельному праві. *Проблеми цивільного права і процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присв. пам'яті професора О. А. Пушкіна. (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: Харківський ун-т внутр. справ, Золота миля, 2013. С. 237-238.

⁴¹² Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. С. 23-29; Самойлов М. О. Нерухомість в цивільному і земельному праві. *Проблеми цивільного права і процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присв. пам'яті професора О. А. Пушкіна. (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: Харківський ун-т внутр. справ, Золота миля, 2013. С. 237-238; Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 386-387.

⁴¹³ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 56.

⁴¹⁴ Розновська С. Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4 С. 276-280.

⁴¹⁵ Самойлов М. О. Нерухомість в цивільному і земельному праві. *Проблеми цивільного права і процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна. (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: ХУВС, 2013. С. 240.

регулюють дане питання положення статей 377 ЦК України та 120 ЗК України. Вказане відображає спільну тенденцію правового регулювання для пострадянського простору: так, А.В. Германов відзначив формування загальної для відповідних країн практики розглядати земельну ділянку як річ, призначену для обслуговування розташованого на ній будинку. Вона є наслідком того, що земля свого часу була вилучена з цивільного обороту, в той час як розташовані на відповідних земельних ділянках споруди в такому обороті перебували⁴¹⁶. Відповідно, виникали ситуації, коли особа як власник будівлі фактично володіла земельною ділянкою, не маючи при цьому жодних прав на неї, а суди здійснювали захист такого володіння в фактичних межах земельної ділянки⁴¹⁷.

Відокремленість даних об'єктів знайшла своє відображення в положеннях ст. 181 ЦК України, за змістом яких нерухомим майном визнавалися як земельні ділянки, так і розташовані на них об'єкти, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення. У податковому законодавстві для позначення останніх використовується поняття „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки” (ст. 266 Податкового кодексу України⁴¹⁸).

Таким чином, в тих пострадянських країнах, де „право сусідства” визнається інститутом цивільного права, сфера його регулювання охоплює відносини, пов'язані з нерухомим майном (нерухомістю) у широкому його розумінні. Як уже вказувалося, згідно ст. 377 Цивільного кодексу Республіки Молдова, „сусідніми вважаються земельні ділянки або інше нерухоме майно, які можуть здійснювати взаємний вплив”. Аналогічні положення містять акти законодавства і інших пострадянських країн (ч. 1 ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки; ст. 195 ЦК Туркменистану; ст. 174 ЦК Грузії та ін.).

В цілому, на нашу думку, такий розширений підхід до визначення кола об'єктів сусідських відносин слід підтримати, оскільки:

- поділ об'єктів нерухомого майна на земельні ділянки та „інші об'єкти” є достатньо умовним, оскільки в більшості випадків ці „інші об'єкти” кваліфікуються як нерухоме майно саме через їх нерозривний зв'язок з земельними ділянками;

- достатньо формальним є поділ відносин щодо використання об'єктів нерухомого майна на цивільно-правові та земельно-правові, оскільки очевидно, що неможливо використовувати „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки” та не використовувати при цьому в тих чи інших формах самі земельні ділянки як територіальний базис;

- у межах однієї конкретно взятої земельної ділянки можуть знаходитись декілька об'єктів, що належать до нерухомих речей. Зокрема,

⁴¹⁶ Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. С. 23-25.

⁴¹⁷ Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. С. 25-29.

⁴¹⁸ Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 року № 2755-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 19.02.2019).

виходячи з положень ч. 1 ст. 89 ЗК України, мова може йти про сусідські відносини співвласників житлового чи багатоквартирного будинку, яким земельна ділянка належить на праві спільної сумісної власності;

- складно заперечувати історичний та генетичний зв'язок положень про добросусідство в українському законодавстві з цивільно-правовим регулюванням відносин власності. Як вказується з даного питання в літературі, „основу” „сусідського права” складають обмеження щодо здійснення права власності, а саме „сусідське право” склалось в межах цивілістичного регулювання речово-правових відносин⁴¹⁹.

Таким чином, необхідно виходити з цивільно-правового підходу щодо визначення кола об'єктів нерухомого майна, з приводу використання яких виникають сусідські відносини.

Водночас вказане розширення кола об'єктів сусідських відносин породжує нові питання, зокрема щодо самого поняття „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки”. Іншими спірним моментом є співвідношення прав на земельні ділянки та „інші” об'єкти нерухомого майна, адже, суто з формальної точки зору, від визнання чи невизнання певної особи суб'єктом земельних відносин залежить, чи може ця особа бути суб'єктом сусідських відносин, в тому числі користуватися відповідним правовим захистом.

Насамперед, можна відзначити відсутність єдиної термінології з даного питання як в законодавстві, так і літературі. Зокрема, як відзначає М.О. Самойлов, аналізуючи зміст ст. 181 ЦК України, можна зробити висновок, що вітчизняний законодавець ототожнює поняття „нерухомість” та „нерухоме майно”⁴²⁰. Зокрема, як уже вказувалося, у Податковому кодексі України використано поняття „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки”, однак відповідного визначення не наведено; натомість у ньому закріплено визначення такого поняття, як „об'єкти житлової нерухомості” – будівлі, віднесені відповідно до законодавства до житлового фонду, дачні та садові будинки (п. 14.1.129 ст. 14 ПК України).

При цьому дана ситуація характерна не лише для вітчизняного законодавства: як відзначає А.В. Германов, наявність в російському законодавстві понять „нерухомість”, „нерухома річ”, „нерухоме майно” обумовлена скоріше мовною особливістю, ніж змістовними відмінностями⁴²¹. В молдовському законодавстві поняття „нерухомі речі”, „нерухоме майно” та „нерухомість” також вживаються як синоніми (ч. 2 ст. 288 ЦК РМ). З іншого боку, існує і відмінна точка зору, коли поняттям „нерухомість” пропонують

⁴¹⁹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 455-456; Виниченко Ю. В. Jura vicinitatis в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 28-29; Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского прав. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3 (54).С. 50.

⁴²⁰ Самойлов М. О. Нерухомість в цивільному і земельному праві. *Проблеми цивільного права і процесу*: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна. (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: ХУВС, 2013. С. 239.

⁴²¹ Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011. С. 7-9.

позначати природні об'єкти, а поняттям „нерухоме майно” – створені людиною⁴²², однак подібні погляди не можна вважати достатньо поширеними.

Що ж стосується критеріїв віднесення тих чи інших об'єктів, відмінних від земельних ділянок, до нерухомого майна, то складність цього питання обумовлена відсутністю єдиного підходу щодо його вирішення. В літературі з цього питання відзначають існування фактичного та юридичного підходів щодо визначення майна як нерухомого. Перший підхід передбачає врахування зв'язку майна і земельної ділянки, а другий – положень законодавства, яке визнає те чи інше майно нерухомим. При цьому в межах кожного з підходів також існують певні відмінності. Так, що стосується фактичного підходу, то в одних випадках до уваги береться фізичний зв'язок нерухомості із земельною ділянкою (як приклад – положення НЦУ), а в інших – призначення майна для обслуговування земельної ділянки (ФЦК). Немає в літературі єдності і щодо застосування юридичного підходу, оскільки в одних випадках він визнається самодостатнім, а в інших – застосовується в поєднанні з фактичним підходом⁴²³. В решті-решт, розмитість критеріїв поділу майна на рухоме та нерухоме в літературі визначається як один з найголовніших чинників, що ускладнює правове регулювання відносин в сфері нерухомості⁴²⁴.

Тим не менше, як відзначає І.В. Спасибо-Фатєєва, визначальним для віднесення речей до нерухомих був і продовжує залишатися їх зв'язок із землею⁴²⁵. Подібний підхід є достатньо традиційним для правової науки. Так, свого часу В.К. Победоносцев вказував, що нерухомими за своєю природою є речі, суть яких полягає в органічному або механічному зв'язку із землею таким чином, що втрачаючи цей зв'язок вони втрачають і своє первісне значення⁴²⁶. Вже в наш час більш розширені, проте аналогічні за змістом визначення містять національні законодавства тих чи інших країн, як приклад: до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) відносяться земельні ділянки, ділянки надр, відособлені водні об'єкти, багаторічні насадження, будівлі, споруди і будь-які інші об'єкти, міцно пов'язані із землею, а також все те, що природно або штучно

⁴²² Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория. *Экологическое право*. 2002. № 3. С. 12-13.

⁴²³ Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. 2011. № 3. С. 825; Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 387-389; Канчукова А. В. Недвижимость как объект права собственности: Вопросы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Всерос. гос. налог. акад. Москва, 2005. URL: <http://lawtheses.com/nedvizhimost-kak-obekt-prava-sobstvennosti> (дата звернення: 17.02.2019).

⁴²⁴ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. С. 20.

⁴²⁵ Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 387.

⁴²⁶ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 88.

включено в їхній склад, тобто речі, переміщення яких без спричинення істотного збитку їхньому призначенню неможливе (ч. 2 ст. 288 ЦК Республіки Молдова).

Що ж стосується вітчизняної правової науки, то при визначенні поняття нерухомого майна здебільшого керуються законодавчо встановленим критеріями: згідно ст. 181 ЦК України, до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Повністю ідентичне визначення закріплене у ч. 1 ст. 2 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”⁴²⁷.

Проте, як уже вказувалося, чинне українське законодавство містить і інші визначення нерухомого майна, які не завжди відповідають визначенню, що міститься в ЦК України. Так, згідно абз. 2 п. 9 ст. 1 Закону України „Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування” від 26.06.1997 року⁴²⁸, нерухомим майном визнається жилий будинок або його частина, квартира, садовий будинок, дача, гараж, інша постійно розташована будівля, а також інший об'єкт, що підпадає під визначення групи 3 основних засобів та інших необоротних активів згідно з Податковим кодексом України.

Таким чином, основними законодавчо визначеними ознаками нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки, є: 1) його розташування на певній земельній ділянці; 2) нерозривний зв'язок з цією ділянкою, який не дозволяє його перемістити без зміни вартості чи призначення⁴²⁹.

Тим не менше, вказані ознаки, даючи загальне уявлення про належність того чи іншого майна до нерухомого, не надає вичерпної відповіді на питання, наскільки тісним повинен бути зв'язок певного об'єкта та земельної ділянки та як розмежувати нерухоме майно як самостійний об'єкт цивільного обороту і приналежності (складові частини) земельної ділянки.

На думку А.В. Германова, складність земельної ділянки як об'єкта полягає у тому, що вона використовується для розміщення різного роду благ, а тому виникає питання, що ж саме з входить в структуру земельної ділянки, крім власне поверхневого шару землі⁴³⁰. Частково на це питання відповідь надають положення ч. 2 та 3 ст. 79 ЗК України: право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні

⁴²⁷ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення 19.02.2019).

⁴²⁸ Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 року № 400/97-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/400/97-вр/> (дата звернення 19.02.2019).

⁴²⁹ Самойлов М. О. *Нерухомість в цивільному і земельному праві. Проблеми цивільного права і процесу: матеріали наук.-практ. конф., присвяченої пам'яті професора О. А. Пушкіна.* (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: ХУВС, 2013. С. 239.

⁴³⁰ Германов А. В. *Земельный участок в системе вещных прав.* М.: Статут, 2011. С. 14-16.

об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб, та розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Однак питання залишається відкритим, зокрема щодо того, як розмежувати приналежність та складовий елемент земельної ділянки, якщо мова йде про нерухомі за своєю фізичною природою об'єкти.

Оскільки сам перелік нерухомого майна законодавством не визначено, що, можливо, правильно з теоретичної точки зору, то це породжує спірні питання в практиці правового регулювання⁴³¹. В зв'язку із цим можна відзначити існування ряду судових рішень, за допомогою яких встановлювалася належність певного майна до категорії нерухомого⁴³². Як спробу їх подолання можна розглядати вже нечинні „Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації”⁴³³. Згідно них, до нерухомого майна належало відносити газопроводи, автозаправні станції, дамби; за певних умов нерухомим майном можуть вважатись колодязі та артезіанські свердловини; водночас вказувалося, що асфальтобетонні покриття, багаторічні насадження, водні об'єкти та малі архітектурні форми не відносяться до об'єктів нерухомого майна.

Таким чином, нерозривний зв'язок певного об'єкту з земельною ділянкою не завжди є свідченням його належності до нерухомого майна. На думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, зв'язок із землею був і продовжує залишатися визначальним для віднесення речей до нерухомих, проте ця ознака не завжди однозначно спрацьовує⁴³⁴. Справа в тому, що майно, яке визначається як нерухоме через нерозривний зв'язок із земельною ділянкою, може розглядатися як прирощення до земельної ділянки у якості її складової і як самостійний об'єкт речово-правових відносин, який неможливо перемістити без втрати його вартості чи зміни призначення. І вже виходячи з того, що є головною річчю – земельна ділянка чи будівля – законодавець може обирати один із цих підходів або ж їх поєднувати.

Ще одна обставина, яка „розмиває” традиційні уявлення про зв'язок споруди і земельної ділянки – це сучасний рівень науково-технічного розвитку,

⁴³¹ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. С. 43-46.

⁴³² Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 391; Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 23-24.

⁴³³ Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації: наказ Міністерства юстиції України від 14.04.2009 року № 660/5. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v660_323-09 (дата звернення: 17.02.2019).

⁴³⁴ Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 387-391.

який дозволяє „переміщувати непереміщуване”, а також широке застосування різного роду збірних конструкції⁴³⁵. Цей момент свого часу відзначав ще Г.Ф. Шершеневич, вказуючи, що повністю питання про стійкість зв'язку нерухомості із землею вирішити неможливо, воно повинно вирішуватися в кожному конкретному випадку⁴³⁶. В наш час в літературі відзначається, що критерій неможливості переміщення об'єкта без значної шкоди його призначенню стає недостатньо конкретним, а застосування цього критерію – достатньо довільним⁴³⁷.

З врахуванням вказаного, до ознак нерухомого майна, передбачених ст. 181 ЦК України, пропонуємо додати ще одну: відповідне майно є визнаним у якості нерухомого майна (нерухомості) – самостійного об'єкта цивільно-правового обігу. По-суті саме про це йдеться в ст. 182 ЦК України: право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Таким чином, введення об'єкта нерухомого майна в цивільний обіг можна ототожнювати з реєстрацією права власності на нього.

Вважаємо, що дана ознака, не будучи прямо визначеною у ст. 181 ЦК України, тим не менше, впливає із ряду положень законодавства. Так, крім вказаних положень ч. 1 ст. 182 ЦК України, слід звернутись до положень ч. 2 ст. 331 ЦК України: якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації. Закон України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”⁴³⁸, в свою чергу, передбачає можливість видачі правостановлюючих документів лише на об'єкти, внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 11, 15, 18 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”). Крім того, законодавство, за загальним правилом, не допускає вчинення правочинів з тими об'єктами нерухомого майна, право власності чи інше речові права на які не зареєстровано згідно законодавства (ч. 6 ст. 3 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та

⁴³⁵ Канчукова А. В. Недвижимость как объект права собственности: вопросы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Всерос. гос. налог. акад. Москва, 2005 26 с. URL: <http://lawtheses.com/nedvizhimost-kak-obekt-prava-sobstvennosti> (дата звернення: 17.02.2019); Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. *Государство и право*. 1998. № 8. С. 91; Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. С. 22-23.

⁴³⁶ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 1995. С. 96-97.

⁴³⁷ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. С. 23.

⁴³⁸ Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення 19.02.2019).

їх обтяжень”). При цьому розмежовуючи поняття „реєстрація прав на об’єкти нерухомого майна” та „реєстрація об’єктів нерухомого майна”, слід пам’ятати, що відомості про нерухоме майно – це невід’ємна частина структури Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 11 Закону), без внесення до даного реєстру даних про сам об’єкт неможлива і реєстрація прав на нього та його залучення до цивільного обороту.

Подібний підхід щодо введення в цивільний обіг об’єктів нерухомого майна характерний не лише для українського законодавства. Зокрема, як відзначає А.В. Германов, в російському законодавстві також закладено принцип, що „всяка нерухомість має бути зареєстрована”⁴³⁹. Відповідно, науковцями цієї країни підтримується точка зору, що саме факт державної реєстрації надає майну правовий режим нерухомості⁴⁴⁰. При цьому наголошується, що причина виділення нерухомості в особливе юридичне поняття в даний час полягає в особливій організації її обороту, а не в природних властивостях⁴⁴¹. В свою чергу, А.І. Ріпенко відзначає існування в практиці окремих країн підходу, за якого нерухомим визнається лише те майно, право на яке зареєстроване у відповідному державному (публічному) реєстрі⁴⁴².

Звичайно, значення державної реєстрації майна для визнання його нерухомим (тобто т.з. „юридичний підхід” чи „юридична концепція”) не варто перебільшувати, на що вказується і в літературі⁴⁴³. Так, на думку І.В. Спасибо-Фатєєвої, державна реєстрація є наслідком фактичної належності майна до категорії нерухомого, а не його ознакою; якщо будь-яка річ буде відноситися до нерухомості за своєю природою, то вона обов’язково мусить піддаватися державній реєстрації; якщо вона відсутня в переліку речей, що підлягають державній реєстрації, то цей спір слід вирішувати в судовому порядку, а вже суд буде виходити з сутності стану речі, а не з неналежного регулювання цього питання законом⁴⁴⁴. При цьому даний науковець посилається на висловлювання Р. Саватьє про те, що не реєстрація повинна перетворювати майно на нерухомість, а навпаки, стабільність положення нерухомого майна дає

⁴³⁹ Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. М.: Статут, 2011. С. 19-21.

⁴⁴⁰ Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. *Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика* / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., 1998. С. 276.

⁴⁴¹ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. С. 23, 34-35.

⁴⁴² Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. 2011. № 3. С. 825.

⁴⁴³ В даному випадку не розглядаються питання, пов’язані з наданням правового режиму нерухомого майна тим об’єктам, які за своєю природою є рухомими (повітряні та морські судна, штучні космічні об’єкти та ін.).

⁴⁴⁴ Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 390.

можливість реєструвати його⁴⁴⁵. Подібні міркування висловлюються і рядом інших авторів⁴⁴⁶.

В певній мірі з вказаним варто погодитись, однак як перебільшення слід, як на нашу думку, розглядати також і пропозиції враховувати для визначення нерухомого майна лише об'єктивні ознаки та повне заперечення „юридичної концепції” нерухомості⁴⁴⁷. Тим більше, що складно відкидати значення реєстрації нерухомого майна для практики правового регулювання, коли необхідно чітко надати відповідь на питання, до якої категорії майна належить той чи інший об'єкт.

Узагальнюючи викладене, можна зробити висновок, що належність певного об'єкта до „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки”, повинно визначатися поєднання фізичних (нерозривний зв'язок з земельною ділянкою) та юридичних (державна реєстрація у якості нерухомості) ознак. Подібна точка зору в літературі також вже неодноразово висловлювалася; зокрема А.В. Канчукоєва наголошує на необхідності поєднання фактичного (фізичного) та юридичного критеріїв щодо визначення нерухомого майна, відзначаючи при цьому певну сучасну тенденцію щодо зростання ролі юридичного критерію за сучасних умов розвитку науки і техніки⁴⁴⁸. На необхідності врахування фізичного стану та правового аспекту при віднесенні речей до нерухомих наголошує І.В. Спасибо-Фатєєва⁴⁴⁹, а також ряд інших науковців⁴⁵⁰.

В літературі вже неодноразово пропонувалося змінити концептуальну законодавчу модель розуміння нерухомості, за якої земельну ділянку і розташовані на ній будівлі та споруди слід розуміти як єдиний об'єкт, що характеризується єдиним правовим режимом; при цьому будівлі, споруди повинні розглядатися як складові частини земельної ділянки, на якій вони

⁴⁴⁵ Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 390, Саватьє Р. Теория обязательств. М., 1972. С. 58.

⁴⁴⁶ Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. 2011. № 3. С. 825; Сліпченко С. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Українське комерційне право*. 2009. № 9. С. 51-58.

⁴⁴⁷ Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т интеллек. собств. Москва, 2008. С. 11-12.

⁴⁴⁸ Канчукова А. В. Недвижимость как объект права собственности: Вопросы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Всерос. гос. налог. акад. Москва, 2005 26 с. URL: <http://lawtheses.com/nedvizhimost-kak-obekt-prava-sobstvennosti> (дата звернення: 17.02.2019).

⁴⁴⁹ Спасибо-Фатєєва І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. С. 389.

⁴⁵⁰ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред.: Витрянский В. В., Козырь О. М., Маковская А. А. М.: Статут, 2004. С. 7, Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 143-145.

розташовані⁴⁵¹. Зокрема С.В. Губарєв вважає, що цивільне законодавство повинно регулювати суспільні відносини, об'єктом яких є земля як нерухоме майно, а до предмету регулювання земельного законодавства необхідно відносити суспільні відносини, об'єктом яких є земля як головне багатство країни та її природний ресурс⁴⁵².

В свою чергу, автор і раніше наголошував на необхідності подолати дуалізм у регулюванні правового режиму нерухомого майна, за якого земельна ділянка та розташовані на ній будівлі розглядаються у якості самостійних об'єктів⁴⁵³. В зв'язку із цим нами підтримуються пропозиції як „з'єднання” в один об'єкт права власності земельної ділянки та розташованих на ній будівель та споруд⁴⁵⁴, так і перехід від „горизонтальної” (земельна ділянка як поверхнева площина з фіксованими межами та місцем розташування) до „поміркованої” „вертикальної” концепції земельної ділянки⁴⁵⁵ (земельна ділянка включає в себе в якості приналежностей розташовані на ній нерозривно пов'язані штучні та природні об'єкти, а також обмежений простір над та під її поверхнею).

Загалом, якщо ж вести мову про об'єкти сусідських відносин, виходячи з положень чинного українського законодавства, то до них належать також і нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Однак з тим уточненням, що мова йде про ті об'єкти, використання яких обумовлює виникнення земельно-правових відносин. При цьому осіб, які використовують „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки”, не маючи при цьому належно оформлених прав на земельні ділянки, слід розглядати як володільців цих ділянок, а на сферу земельних відносин слід поширити положення цивільного законодавства щодо захисту законного володіння земельними ділянками (детальніше – див. наступний підрозділ).

Однак при цьому поза рамками сусідських залишаються ті відносини, які не пов'язані з індивідуальним (відособленим) користуванням земельними ділянками: так, з формальних міркувань, виходячи з положень чинного

⁴⁵¹ Калениченко К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Санкт-Петербургский гос. ун-т. Санкт-Петербург, 2016. С. 5-6.

⁴⁵² Губарев С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. К., 2009. С. 4-6.

⁴⁵³ Мироненко І. В. Питання правового регулювання нерухомості в новому законодавстві України. *Нові Цивільний і Кримінальний кодекс – важливий етап кодифікації законодавства України*: матеріали науково-практичної конференції (Івано-Франківськ, 3-4 жовтня 2002 року). Івано-Франківськ, 2002. С. 53-55.

⁴⁵⁴ Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2005. С. 8; Демченко О. В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. К., 2011. С. 8.

⁴⁵⁵ Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215-216.

законодавства, достатньо складно визнати об'єктами земельних відносин квартири в багатоквартирних житлових будинках чи окремі нежитлові приміщення у складі комплексних споруд.

Усунення таких суперечностей щодо визначення об'єктів сусідських відносин можливе шляхом включення до Цивільного кодексу України загальних положень щодо „права сусідства” та поширення їх дії на відносини щодо використання будь-якого нерухомого майна.

Подібні приклади уже існують: так, в Цивільному кодексі України наявні загальні положення, що регулюють питання права власності на землю (глава 27 „Право власності на землю (земельну ділянку)”) та речові права на них (глава 32 „Право користування чужим майном”, глава 33 „Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб”, глава 34 „Право користування чужою земельною ділянкою для забудови”), які мають свою деталізацію в земельному законодавстві. Це надало б змогу не обмежувати регулювання сусідських відносин рамками земельного законодавства, в тому числі щодо визначення об'єктів цих відносин. Як уже вказувалося, доповнення ЦК України загальними положеннями щодо „права сусідства” означатиме зняття формальних перешкод щодо включення до сфери відповідного правового регулювання також і відносин щодо використання нерухомого майна, експлуатація якого не пов'язана з індивідуальним землекористуванням, зокрема т.з. „житлових сусідських відносин”. При цьому підкреслимо, що саме такий підхід застосовується в праві багатьох інших держав, де сусідські відносини регулюються в рамках цивільного законодавства, а відповідний правовий інститут розглядається у якості цивільно-правового.

2.3. Суб'єкти сусідських відносин

Як вказується в літературі, сусідські відносини з упевненістю можна віднести до такої сфери суспільного життя, яка стосується інтересів переважної більшості членів будь-якого суспільства⁴⁵⁶. В найбільш узагальненому вигляді можна стверджувати, що суб'єктами сусідських відносин є особи, що використовують сусідні об'єкти нерухомого майна, тобто ті об'єкти, використання яких обумовлює виникнення взаємного впливу.

Українське законодавство суб'єктами сусідських відносин (відносин добросусідства) визначає певну частину суб'єктів земельних відносин, а саме: власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок (ст. 2, 103-109 ЗК України).

Відповідно, таким же чином коло суб'єктів сусідських відносин визначається і в вітчизняній літературі: так, І.І. Каракаш вказує, що в якості суб'єктів добросусідських земельних відносин виступають лише особи – володільці сусідніх (суміжних) земельних ділянок⁴⁵⁷. А.О. Лобов вважає, що

⁴⁵⁶ Виниченко Ю. В. *Jura vicinitatis* в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27.

⁴⁵⁷ Каракаш И. И. *Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие*. К.: Истина, 2004. С. 77.

суб'єктами добросусідських відносин є власники і користувачі землі, а об'єктами – сусідні (суміжні) земельні ділянки⁴⁵⁸. На думку П.Ф. Кулинич, суб'єктами правовідносин добросусідства можуть бути особи, які володіють земельними ділянками на праві власності, праві постійного користування чи на праві оренди, якщо належні їм земельні ділянки безпосередньо межують між собою або ж розташовані у безпосередній близькості (сусідні земельні ділянки)⁴⁵⁹. Подібною є точка зору А.М. Мірошніченка та Р.І. Марусенка: правила добросусідства стосуються не лише суміжних, але й всіх інших землевласників та землекористувачів, чия діяльність може справити негативний вплив на інші земельні ділянки⁴⁶⁰.

Дещо по-іншому це питання регламентується в законодавствах зарубіжних країн.

Так, що стосується пострадянського простору, то тут переважає підхід, за якого як земельні ділянки, так і розташовані на них будівлі та споруди визнаються у якості самостійних об'єктів цивільного обороту, а відповідні відносини регулюються в рамках цивільного, а не земельного законодавства. Таким чином, суб'єктами сусідських відносин визнаються особи, що використовують як земельні ділянки, так і інші об'єкти нерухомості (ст. 377 ЦК РМ, ст. 170 ЦК АР, ст. 174 ЦК Грузії та ін.). З такої позиції, що відображає найбільш широкий підхід з даного питання, до суб'єктів сусідських відносин включають також осіб, що використовують окремі нежитлові приміщення та квартири в комплексних будівлях чи багатоквартирних будинках, чії відносини безпосередньо не пов'язані з використанням земельних ділянок⁴⁶¹.

В ряді західних держав об'єктами сусідських відносин визнаються саме земельні ділянки; так, в ЦК Нідерландів у якості учасників розглядуваних відносин визначено власників суміжних земельних ділянок (ст. 37-59 Розділу 4 Книги 5 „Права та обов'язки власників суміжних земельних ділянок”)⁴⁶²; про власників земельних ділянок як суб'єктів сусідських відносин йдеться і в НЦУ (§ 906-924)⁴⁶³. Як ще один приклад можна вказати положення французького законодавства (положення глави 1 „Про сервітути, що впливають із

⁴⁵⁸ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 259.

⁴⁵⁹ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 30.

⁴⁶⁰ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 277.

⁴⁶¹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 231.

⁴⁶² Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253-257.

⁴⁶³ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 258-262.

розташування земельних ділянок” титулу IV книги 2 ЦК Франції)⁴⁶⁴. Однак тут слід враховувати, що законодавством та правовою доктриною цих країн земельні ділянки розглядаються як комплексні об’єкти, які включають в себе розташовані на них будівлі та споруди. Як відзначає А.М. Мірошніченко, у римському приватному праві будівлі та споруди вважалися невід’ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип „*superficies solo cedit*” (наземне майно приростає до земельної ділянки); в подальшому, з ускладненням обороту, у правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю, але, тим не менше, у більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються приналежностями земельної ділянки⁴⁶⁵.

Таким чином, коли, згідно положень певного національного законодавства, йдеться про визнання в якості суб’єктів сусідських відносин осіб, що використовують сусідні об’єкти нерухомого майна, слід уточнювати, що саме належить до цих об’єктів. Згідно чинного земельного законодавства нашої держави, ними є сусідні земельні ділянки, тобто частини земної поверхні, що включають в себе поверхневий ґрунтовий шар з розташованими на них водними об’єктами, об’єктами рослинного світу та іншими приналежностями земельних ділянок, які: 1) є суміжними, тобто мають спільні межі (вузьке розуміння сусідніх земельних ділянок); та/або 2) розташовані на такій відстані, за якої існує їх взаємозв’язок; іншими словами, використання однієї земельної ділянки впливає на використання іншої ділянки (широке розуміння сусідніх земельних ділянок).

Загалом особливістю вітчизняного законодавства є те, що коло суб’єктів сусідських відносин визначається через призму положень земельного права, в якому дані відносини регламентовано в рамках інституту добросусідства. Відповідно, особа стає суб’єктом відносин добросусідства за умови набуття нею правосуб’єктності в сфері земельно-правового регулювання та прав на земельну ділянку.

Проте виникає питання, чи можливо в такому разі здійснювати регулювання відносин, пов’язаних з використанням сусідніх об’єктів нерухомого майна, відмінних від земельних ділянок, в межах існуючого законодавства про добросусідство, яке регулює земельно-правові відносини, пов’язані з використанням сусідніх земельних ділянок.

Загалом на дане питання ми можемо відповісти ствердно, оскільки в більшості випадків використання будівель та споруд, які є об’єктами нерухомого майна, невідворотно пов’язане з використанням земельних ділянок, на яких вони розташовані. На сьогодні в літературі достатньо поширені погляди

⁴⁶⁴ Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 168-171, Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017). URL:http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

⁴⁶⁵ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 22-23.

щодо необхідності розглядати як один об'єкт земельну ділянку і розташовані на ній будівлі та споруди, а також забезпечення поєднання їх правового режиму⁴⁶⁶.

Сучасні тенденції розвитку вітчизняного законодавства істотно обмежують можливості відокремленого цивільного обороту земельних ділянок та розташованих на них об'єктів: так, право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем (ч. 4 ст. 26 Закону України „Про регулювання містобудівної діяльності”⁴⁶⁷); до особи, яка набула прав на розташоване на земельній ділянці нерухоме майно, переходять права на дану ділянку (ст. 120 ЗК України, ч. 1 ст. 377 ЦК України); розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на нерухоме майно, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на відповідні об'єкти (крім багатоквартирних будинків) (ч. 2 ст. 377 ЦК України); нотаріус відмовляє в посвідченні договору відчуження житлового будинку та іншого нерухомого майна, якщо з поданих йому документів випливає, що ці об'єкти збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети (п. 1.7. глави 2 розділу II „Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України”)⁴⁶⁸.

Таким чином, можемо відзначити, що суб'єкти, які володіють сусідніми об'єктами нерухомого майна, відмінними від земельних ділянок, при цьому, як правило, є суб'єктами і земельно-правових відносин добросусідства (сусідства), оскільки використовують при цьому відповідні земельні ділянки. В свою чергу, використання такого нерухомого майна цілком вкладається в поняття „користування землею” („землекористування”)⁴⁶⁹. Більш того, певні категорії земель за своїм основним цільовим призначенням і повинні забезпечувати можливість будівництва та експлуатації розташованих на них будівель та споруд, зокрема землі житлової та громадської забудови (ст. 18-19, 38 ЗК України).

Однак вказане стосується землекористування, яке здійснюється відособлено, тобто з використанням суб'єктами відносин різних земельних ділянок, між якими виникає взаємний вплив. Водночас не можуть розглядатися як суб'єкти сусідських відносин особи, які використовують одну і ту саму земельну ділянку або здійснюють право загального землекористування.

Що стосується випадків спільного використання певної земельної ділянки, то в цьому разі відсутній вплив на сусідню земельну ділянку (ст. 103, 104 ЗК України), а виникнення між такими особами добросусідських (сусідських) відносин, передбачених ст.ст. 105-106 ЗК України, в принципі неможливе. В

⁴⁶⁶ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 23-24.

⁴⁶⁷ Закон України „Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 19.02.2019).

⁴⁶⁸ Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> (дата звернення: 19.02.2019).

⁴⁶⁹ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 221-223.

зв'язку із цим, з формальних міркувань не можуть розглядатися як суб'єкти добросусідства (сусідства) власники (мешканці) квартир в багатоквартирних житлових будинках, які є співвласниками розташованої під будинком земельної ділянки (ст. 89 ЗК України), хоча за змістом їх відносини є сусідськими.

Що ж до права загального землекористування, то, як відзначається в літературі⁴⁷⁰ та впливає з положень законодавства (ст. 83, 84 ЗК України), за своєю суттю воно не передбачає закріплення земельної ділянки за окремими особами для його здійснення, а пов'язане з вільним використанням земель без відведення їх в натурі. Крім того, за своїм змістом право загального землекористування надає достатньо обмежені можливості використання земель, що також унеможливорює виникнення більшості сусідських відносин, передбачених ст. 103-109 ЗК України.

Таким чином, використання сусідніх земельних ділянок передбачає наявність у відповідних суб'єктів певних прав на ці ділянки, а також їх закріплення за цими суб'єктами.

Якщо досліджувати існуючу літературу з даного питання, то з науково-теоретичної точки зору, найбільш вузьким є підхід, коли в якості суб'єктів сусідських відносин розглядаються лише власники сусідніх об'єктів нерухомого майна. Так, про власників як суб'єктів даних відносин йдеться в деяких дослідженнях з римського приватного права⁴⁷¹, в працях окремих зарубіжних авторів⁴⁷² та законодавстві деяких держав, зокрема в ЦК Нідерландів (розділ 4 книги 5)⁴⁷³ чи НЦУ (§ 903-913). При розширеному підході сусідство розглядається як взаємовідносини двох і більш осіб, що володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те ж саме або прикордонне і розташоване в безпосередній близькості майно, що створює ґрунт для можливих тривалих порушень прав будь-якої сторони⁴⁷⁴. Таким чином, в якості правової підстави для використання земельних ділянок розглядаються не лише відмінні від права власності речові права, але й права зобов'язальні⁴⁷⁵.

⁴⁷⁰ Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ: нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 3-7.

⁴⁷¹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 456.

⁴⁷² Гражданское право Германии: перевод с немецкого / ред. В. М. Нечаев. С.-Пб.: Сенат. Тип., 1910. С. 134.

⁴⁷³ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253-257.

⁴⁷⁴ Поротикова О. А. Проблемы гражданско-правового регулирования соседских отношений в сфере вещных прав. *Актуальные проблемы права собственности: материалы Всероссийской межвузовской конференции* (Саратов, октябрь 2003 года). Саратов: Саратовская государственная академия права, 2004. С. 41-42.

⁴⁷⁵ Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки: материалы XIII международной научно-практической конференции*, (Москва, 4 октября 2014 года). Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 69.

Так, свого часу І.Б. Новицький вказував, що немає перешкод поширювати положення сусідського права також на користувачів на основі зобов'язального права⁴⁷⁶, наполягаючи при цьому, що відносини сусідства виникають з самого факту сусідства нерухомого майна, незалежно від титулу сусіда. Ним вказувалося, що в реальному житті більшість „сусідів” не є власниками, а тому відповідні відносини підлягають регулюванню, незалежно від характеру прав на земельні ділянки⁴⁷⁷. Подібні погляди підтримують і сучасні автори. Зокрема О.О. Поротикова вказує, що при регулюванні сусідських правовідносин можна виявити конфлікти не лише речових, але і зобов'язальних право; учасниками подібних відносин зазвичай стають власники нерухомого майна, але значна частина сусідських відносин виникає із зобов'язань – договорів оренди, довірчого управління, комерційного найму, житлового найму, піднайму і інших⁴⁷⁸. На думку А.Г. Остапенко, учасниками сусідських відносин повинні вважатися не лише власники, але й інші титульні володільці; немає жодних підстав обмежувати суб'єктний склад сусідських відносин, беручи до уваги, що більшість сусідських норм застосовуються в процесі використання (експлуатації) майна, а право користування може належати також і іншим титульним володільцям (орендарям, особам, що реалізують інші обмежені речові права володіння та користування). Можливість участі в сусідських відносинах титульних володільців складає правило, з якого можуть бути передбачені виключення лише щодо окремих випадків⁴⁷⁹.

Вважаємо за необхідне внести певні уточнення з даного питання. В першу чергу, слід виходити з того, що практична необхідність врегулювання сусідських відносин обумовлена саме використанням нерухомого майна, тобто здійсненням (реалізацією), а не набуттям прав на нього. При цьому в більшості випадків між суб'єктами, що використовують сусідні об'єкти нерухомого майна, не виникають зобов'язальні правовідносини, оскільки вони не наділені один щодо одного жодними зобов'язальними правами. Навіть в тих випадках, коли суб'єкти сусідських відносин є сторонами певного правочину щодо відповідного майна, їх вимоги щодо дотримання правил про добросусідство ґрунтуються на положеннях речового права і не пов'язані з виконанням відповідних правочинів. Загалом, речово-правовий характер сусідських відносин в літературі є загально визнаним і вважаємо, що саме в такому контексті їх слід розглядати.

З цих же міркувань не можна погодитися з обмеженням кола суб'єктів сусідських відносин лише власниками сусідніх об'єктів нерухомого майна,

⁴⁷⁶ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 12-13.

⁴⁷⁷ Новицький І. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 4-6.

⁴⁷⁸ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 193-196.

⁴⁷⁹ Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. С. 57.

оскільки його можуть використовувати і невласники, реалізуючи при цьому свої права на майно, відмінні від права власності. Загалом, виникнення „права сусідства” як такого в літературі пов’язують з встановленням в законодавстві положень, які надавали можливість звертатися з негаторним позовом до сусіда, діяльність якого перешкоджає використанню майна⁴⁸⁰. В свою чергу, романо-германська правова традиція передбачає, що право на негаторний позов як спосіб захисту речового права, мають не лише власники, але і володільці майна (як титульні, так і нетитульні).

Таким чином, найбільш коректним є підхід, коли в якості суб’єктів сусідських відносин розглядаються особи, що наділені самостійним суб’єктивними майновими правами щодо належних їм земельних ділянок чи іншої нерухомості, та мають право заявляти позовні вимоги, коли ці їхні права порушуються; такими суб’єктами можуть бути наділені не тільки власники, але і інші законні володільці⁴⁸¹.

Також треба враховувати, що суб’єктивні майнові права на нерухомість можуть мати будь-які суб’єкти, а тому учасниками сусідських відносин можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи, включаючи публічно-правові утворення⁴⁸².

Таким чином, права суб’єктів сусідських відносин стосовно використовуваних ними земельних ділянок слід розглядати з точки зору речового права: як певний речовий титул на використання земельної ділянки, що надає їм право звертатись з негаторним позовом про усунення впливу на їх ділянки з сусідніх володінь. В цьому контексті можна погодитися з тими авторами, які в якості суб’єктів даних відносин розглядають володільців сусідніх земельних ділянок⁴⁸³, проте за умови, що поняття „володілець” застосовується в широкому значенні. Тобто мова йде про загальне позначення для всіх осіб, що правомірно використовують земельні ділянки і вправі звертатися за судовим захистом. Адже, як відзначає С.О. Погрібний, в Україні є усталеною традиція, відповідно до якої надається захист не володінню як такому, а захищається підстава такого володіння; відсутність законної та достатньої підстави володіння виключає його захист⁴⁸⁴.

⁴⁸⁰ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 234-235, 456.

⁴⁸¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁴⁸² Шубин Ю. П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения. *Вестник Санкт-Петербургской юридической академии*. 2014. № 2 (23). С. 63-64.

⁴⁸³ Земельне право України: підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2-ге, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. С. 169; Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 30.

⁴⁸⁴ Погрібний С. О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф.

Визначаючи коло суб'єктів речово-правових відносин в цілому, коректним буде притримуватися загальноновизнаного в цивілістичній літературі їх поділу на власників та володільців⁴⁸⁵. В свою чергу, в сфері земельно-правових відносин слід, виходячи з положень чинного законодавства, вести мову про власників земельних ділянок та землекористувачів. За визначення А.М. Мірошниченка, землекористування – це правовий титул, що надає фізичним та юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку, відмінний від права власності⁴⁸⁶.

Питання про вичерпний перелік прав, на підставі яких може здійснюватися використання сусідніх земельних ділянок, залишається відкритим з ряду міркувань. З одного боку, як відзначив Г.Г. Харченко, в літературі дискусійним є саме питання про систему речових прав, оскільки за широкого підходу сюди можна також віднести ті цивільні права, які прямо хоча і не визначені у законодавстві як речові, проте такими є за їх правовою природою (право застави, право притримання, право найму, право управління майном тощо)⁴⁸⁷. З іншого боку, як вказує А.М. Мірошниченко, на сьогодні в сфері земельних відносин продовжують існувати права землекористування, що виникли відповідно до нечинного нині законодавства, а діючим законодавством не передбачені (право довічного успадкованого володіння землею, право постійного володіння землею та ін.)⁴⁸⁸. Ще одним проблемним моментом є існування „недооформлених прав” та фактичного володіння земельними ділянками, про що піде мова нижче.

Загалом, якщо порівнювати перелік речових прав, закріплений у ЦК України (книга 3), та перелік прав на землю, закріплений у ЗК України (розділ 3), то можна зробити висновок, що земельне законодавство не регламентує застосування в сфері земельних відносин такого речового права як право володіння чужим майном (ст. 397-400 ЦК України). І це при тому, що, за визначенням Г.Г. Харченка, право володіння, поряд з правами власності, сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, належить до т.з. „класичних видів речових прав”⁴⁸⁹.

Слід, однак, відзначити, що опосередковано право володіння земельною ділянкою чинним ЗК України все ж передбачене, оскільки в ст. 119 ЗК України йдеться про набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Загалом дана норма законодавства є дещо неоднозначною, оскільки в літературі висловлювалися думки, що положення ст. 119 ЗК України є „мертвою нормою”, практичне застосування якої

дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2001. С. 3-5.

⁴⁸⁵ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 119.

⁴⁸⁶ Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 220.

⁴⁸⁷ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 124-125.

⁴⁸⁸ Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 227-228.

⁴⁸⁹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 125.

неможливе⁴⁹⁰. З іншого боку, на противагу вказаному, про можливість застосування даної норми йдеться, зокрема, у роз'ясненні Верховного суду України щодо розгляду земельних спорів: норма ст. 119 ЗК України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року (п. 3)⁴⁹¹. Однак детальний аналіз даної норми дає підстави погодитися з висловлюваними у літературі висновками, що, саме по собі здійснення добросовісного, відкритого та безперервного користування земельною ділянкою протягом строку набувальної давності не є єдиною та безпосередньою підставою для виникнення в особи права власності або права користування земельною ділянкою; давність користування землею є лише умовою для застосування інших передбачених способів набуття прав громадян на земельні ділянки через надання громадянину права на звернення із клопотанням до органу державної влади або органу місцевого самоврядування стосовно передачі у власність або надання у користування земельної ділянки.

Проте для нас принциповим є той момент, що передбачене ст. 119 ЗК України „добросовісне, відкрите і безперервне користування земельною ділянкою” неможливе без, відповідно, добросовісного, відкритого і безперервного володіння цією земельною ділянкою. Так, В.В. Цюра відзначає, що використовувати річ без володіння нею практично складно, якщо взагалі можливо⁴⁹². В літературі висловлюються і більш категоричні твердження, згідно яких без володіння взагалі неможливо користуватися річчю, а в ряді випадків уся цінність володіння і полягає в можливості такого користування⁴⁹³. Зрештою, судова практика пов'язує застосування даної правової норми з ситуацією, коли особа добросовісно, відкрито і безперервно користується протягом 15 років земельною ділянкою за відсутності документів про право на цю ділянку (пп. „б” п. 18 Постанови Пленуму ВСУ „Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ”)⁴⁹⁴.

В зв'язку із вказаним, виникає питання через які причини у чинному ЗК України відсутні положення про право володіння земельною ділянкою. Можна припустити, це впливає з встановленої в нашій державі концепції регулювання земельних відносин, згідно якої „нічийних” земель не існує: згідно ч. 1 ст. 84 ЗК України, у державній власності перебувають всі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Таким чином, неможливим є і

⁴⁹⁰ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 126.

⁴⁹¹ Щодо розгляду земельних спорів: Лист Верховного суду України від 29.10.2008 року № 19-3767/0/8-08. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08> (дата звернення: 19.02.2019).

⁴⁹² Цюра В. В. Речові права на чуже майно: наук.-практ. посіб. К.: КНТ, 2006. С. 38.

⁴⁹³ Бабаєв А. Б. Система речових прав: монографія. Москва: Волтерс Клувер, 2006. С. 214.

⁴⁹⁴ Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/va007700-04> (дата звернення 17.02.2019).

застосування такого первинного способу набуття речових прав на земельні ділянки як захоплення чи зайняття майна, яке нікому не належить. Більш того, положення первинної редакції ч. 3 ст. 125 ЗК України, яка на даний момент втратила чинність, передбачали пряму заборону приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та відповідної державної реєстрації.

За таких умов відсутність права володіння серед передбачених законодавством речових прав на земельні ділянки видається, на перший погляд, закономірним через небажання законодавця легітимізувати самовільне захоплення і незаконне утримування земельних ділянок. Так, на думку О.А. Лобова, до користувачів землі належать особи, які у встановленому законом порядку набули право користування земельною ділянкою, тобто титульні володільці⁴⁹⁵. Водночас, як відзначається в літературі, володіння в юридичній науці поняття багатопланове; цим терміном позначають різні правові ситуації, що обумовлюють різні правові наслідки⁴⁹⁶. Таким чином, відмова від визнання права володіння в сфері земельних відносин видається справедливою для тих випадків, коли має місце протиправне заволодіння земельною ділянкою. Водночас практика дає чимало прикладів, коли особа заволоділа ділянкою правомірно, проте з формальної точки зору прав на неї не набула.

Так, відповідно до ст. 334 ЦК України, ст. 125-126 ЗК України, право власності чи право користування земельною ділянкою виникають з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”. Однак на практиці існує проблема „неоформлених прав” на земельні ділянки, тобто ситуації, коли особа з тих чи інших підстав формально не може вважатися такою, що набула передбачених ЗК України прав на земельну ділянку⁴⁹⁷.

Прикладом такої ситуації може бути спадкування земельної ділянки, коли особа спадщину прийняла, проте свої права на земельну ділянку не оформила. Так, незалежно від часу прийняття спадщини, вона належить спадкоємцеві з моменту відкриття спадщини, проте право власності на нерухоме майно у разі прийняття спадщини виникає у спадкоємця з моменту державної реєстрації речового права на нерухоме майно (ст. 19 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”). В зв'язку з цим необхідно розмежовувати право на спадщину як майнове право та виникнення права власності на спадкове майно як на об'єкт нерухомого майна (п. 6 Постанови Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та

⁴⁹⁵ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 259.

⁴⁹⁶ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 78.

⁴⁹⁷ Мироненко І. В. Індивідуалізація земельних ділянок як об'єктів речово-правових відносин. *Екологічне право України*. 2014. № 1. С. 47-49.

кримінальних справ „Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав”)⁴⁹⁸.

Інший приклад – спірні моменти, пов’язані з переходом права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (ст. 377 ЦК України, 120 ЗК України). Як відзначає А.М. Мірошніченко, вказані положення передбачають автоматичний перехід прав на земельну ділянку у разі відчуження будівлі або споруди, що ній розташована, і спрямовані на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об’єктів нерухомості, які на ній розташовані; однак низка проблемних питань щодо тлумачення та застосування вказаних положень обумовлює виникнення практичних колізій та судових спорів⁴⁹⁹. Таким чином, не завжди є можливим одразу ж оформити набуті права на земельну ділянку. Зрештою, як відзначає О.А. Сурженко, далеко непоодинокі ситуації, коли особа володіє чи користується нерухомістю, не будучи її власником; однак при цьому невірним було б стверджувати, що в неї немає прав на цей об’єкт⁵⁰⁰.

Слід вказати, що і законодавець, і судові органи йдуть шляхом фактичного визнання захисту володіння у земельних відносинах.

Так, вказані вище положення первинної редакції ч. 3 ст. 125 ЗК України, що забороняли приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж та оформлення прав, в подальшому були вилучені з прийняттям Закону України від 05.03.2009 року № 1066-VI. При цьому, як випливає з пояснювальної записки до даного законопроекту, його автори, скасовуючи відповідну норму, намагались усунути існуючі суперечності в практиці правового регулювання, коли повне оформлення набуття у власність земельної ділянки чи оформлення спадщини на неї займало значний проміжок часу, що призводило до порушення прав „фактичних власників”⁵⁰¹. В подальшому цей момент отримав своє відображення у Постанові Пленуму ВСУ „Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ”: з 1 січня 2002 року, відповідно до ст. 125 ЗК України, право користування земельною ділянкою виникало після одержання її власником або

⁴⁹⁸ Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 07.02.2014 року № 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0005740-14> (дата звернення: 17.02.2019).

⁴⁹⁹ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 201-204.

⁵⁰⁰ Сурженко О. А. Критерії визначення поняття нерухомості та прав на неї. *Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ конф.* (Харків, 27 лютого 2015 року). Х.: Право, 2015. С. 185.

⁵⁰¹ див. Пояснювальну записку до проекту Закону України „Про внесення змін до Земельного кодексу України” (щодо правовстановлюючих документів права власності на земельну ділянку чи права постійного користування земельною ділянкою та моменту набуття таких прав). URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32688 (дата звернення: 17.02.2019).

землекористувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування або укладення договору оренди, їх державної реєстрації та встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а з 2 травня 2009 року, у відповідності із Законом України від 5 березня 2009 р. № 1066-VI, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (пп. „в” п. 18).

Що стосується діяльності судів, то в літературі відзначається формування на пострадянському просторі судової практики, коли особа як власник будівлі фактично володіє земельною ділянкою, не маючи при цьому оформлених прав на неї, а суди здійснюють захист такого володіння в фактичних межах земельної ділянки⁵⁰². Вказане стосується і нашої держави: так, виходячи з положень п. 4 Постанови Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ „Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва)”, рішення компетентного органу про передачу земельної ділянки у власність або надання у користування пропонується розглядати як надання земельної ділянки для будівництва і підтвердження правомірності відповідного використання⁵⁰³. Таким чином, можна погодитися з твердженням, що навіть за умов відсутності законодавчого регулювання посесорного захисту, судова та арбітражна практика наполегливо шукають механізми виходу з такої ситуації з огляду на його практичну затребуваність⁵⁰⁴.

Вказане свідчить про фактичне застосування в сфері земельних відносин цивілістичних положень щодо володіння майном та необхідність відповідного впорядкування положень законодавства та правової доктрини.

Якщо звернутись до наукової літератури, то виникнення інституту права володіння в римському приватному праві пов'язують саме з необхідністю захисту фактичної належності речі особі, яка з формальних міркувань не могла вважатися її власником⁵⁰⁵.

Таким чином вважаємо, що в сучасних умовах застосування положень про право володіння земельною ділянкою повинно пов'язуватися саме з захистом законних прав та інтересів особи, в даному випадку – в сфері

⁵⁰² Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. С. 25-29.

⁵⁰³ Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 року № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0006740-12> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁰⁴ Иванов С. А. Категория владения в гражданском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Кубан. гос. аграр. ун-т. Краснодар, 2011. URL: <http://lawtheses.com/kategoriya-vladieniya-v-grazhdanskom-prave#ixzz3dLPHgi1G> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁰⁵ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 360-367, Покровский И. А. История римского права. Минск: Харвест, 2002. С. 320-323.

земельних відносин. Так, І.Ф. Севрюкова розглядає право володіння як окремих інститут, що спрямований на попередній прискорений захист. При цьому володіння, на її думку, на відміну від інших речових прав, не забезпечується абсолютним захистом; воно захищається від конкретного правопорушника, але не має захисту від того, хто має більше прав на спірну річ згідно судового рішення⁵⁰⁶.

Концептуально в сучасній юридичній літературі зміст інституту володіння інтерпретують або з позиції суб'єктивної теорії, що сягає часів римського приватного права, або позицій об'єктивної теорії, що виникла на початку ХХ ст. Відповідно до суб'єктивної теорії, володільцем вважається лише той, хто має намір володіти річчю для себе; до таких осіб належать, в першу чергу, власники майна, а також інші законні володільці, та незаконні володільці - особи, що безпідставно володіють чужим майном, проте добросовісно або недобросовісно вважають його своїм. Ті ж, хто отримав майно на якийсь час за договором з власником, володільцями не вважаються і розглядаються як держателі майна від чужого імені. У римському праві склад володіння утворювався поєднанням двох елементів: волі, спрямованої на володіння річчю як своєю власною, та факту володіння річчю. Однак до початку ХХ ст. відбувся перехід від суб'єктивної римської теорії володіння до об'єктивної, що визнає гідними абсолютного захисту і держателів (Німеччина, Швейцарія); такий підхід скасовує поділ фактичних утримувачів речей на держателів і володільців та визнає володільцями всіх дієздатних осіб, що діють своєю волею і у своєму інтересі щодо об'єкта володіння. Водночас в ряді правових систем (Франція, Італія, Нідерланди, Квебек) зберігається традиційний підхід, що передбачає чітке розділення володіння і держання⁵⁰⁷.

С.О. Погрібний вказує, що у західній традиції права існують об'єктивна теорія володіння у германській системі цивільного права, суб'єктивна теорія у романській системі цивільного права та концепція володіння у системі англосаксонського права, де захист володіння відбувається за допомогою окремих фактичних складів (torts), створених судовою практикою в системі зобов'язань із заподіяння шкоди⁵⁰⁸.

⁵⁰⁶ Севрюкова І. Ф. Види обмежених речових прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 1998. URL: <http://lawtheses.com/vidy-ogranichennyh-veschnyh-prav-i-vladienie-v-sisteme-ukrainskogo-grazhdanskogo-zakonodatelstva#ixzz3dOscUddC> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁰⁷ Иванов С. А. Категория владения в гражданском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Кубан. гос. аграр. ун-т. Краснодар, 2011. URL: <http://lawtheses.com/kategoriya-vladieniya-v-grazhdanskom-prave#ixzz3dLPHgi1G> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁰⁸ Погрібний С. О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2001. С. 4-12.

Необхідність законодавчого закріплення захисту фактичного володіння нерухомістю від самоуправного порушення з боку третіх осіб у вітчизняній літературі обґрунтовувалася віддавна⁵⁰⁹, зрештою відповідні положення втілилися в положеннях Глави 31 ЦК України „Право володіння чужим майном”. Вивчення її положень дає змогу стверджувати про закріплення у вітчизняному законодавстві саме об’єктивної теорії володіння: володільцем чужого майна є особа, яка фактично тримає його у себе (ч. 1 ст. 397 ЦК України). Відповідно, за такого підходу юридичне значення володіння полягає у тому, що судовому та адміністративному захисту підлягає фактичний стан⁵¹⁰, тобто фактичне утримання речі.

Однак безумовне застосування в сфері земельних відносин цивілістичних положень про захист права володіння слід вважати неможливим. Адже чинне цивільне законодавство встановлює презумпцію законності володіння: так, відповідно до ч. 3 ст. 397 ЦК України, фактичне володіння майном вважається правомірним, якщо інше не випливає із закону або не встановлено рішенням суду.

Проте, виходячи з вказаних вище особливостей регулювання земельних відносин в нашій державі, при яких на території України принципово неможлива наявність „нічийних” земель, неприпустимими слід вважати набуття у власність чи володіння земельних ділянок на підставі т.з. „первинних способів”, тобто коли відповідне право виникає вперше або незалежно від волі переднього власника⁵¹¹. В іншому разі відбудеться фактичне визнання самовільного зайняття земельних ділянок і надання йому правового захисту. Адже, як відзначає К.І. Скловський, однією із характерних ознак володільницького (посесорного) захисту є недопущення спору про підставу володіння⁵¹², а для простого володільницького захисту достатньо довести

⁵⁰⁹ Севрюкова І. Ф. Види обмежених речевих прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 1998. URL: <http://lawtheses.com/vidy-ogranichennyh-veschnyh-prav-i-vladienie-v-sisteme-ukrainskogo-grazhdanskogo-zakonodatelstva#ixzz3dOscUddC> (дата звернення: 17.02.2019); Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ун-т внутр. справ. Х., 1999. С. 8.

⁵¹⁰ Иванов С. А. Категория владения в гражданском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Кубан. гос. аграр. ун-т. Краснодар, 2011. URL: <http://lawtheses.com/kategoriya-vladieniya-v-grazhdanskom-prave#ixzz3dLPHgi1G> (дата звернення: 17.02.2019); Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 83-84.

⁵¹¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 96-97; Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. С. 223.

⁵¹² Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. Москва: Дело, 2000. С. 301.

попереднє фактичним володіння та його порушення⁵¹³. При цьому слід підкреслити, що на сьогодні самовільне захоплення земельних ділянок розглядається як правопорушення (п. „б” ч. 1 ст. 211 ЗК України, ст. 53-1 КУпАП, ст. 197-1 КК України).

Таким чином, у володіння чи власність земельні ділянки в нашій державі можуть набуватися лише згідно похідних способів, які передбачають наявність правонаступництва, в т.ч. і законних підстав для фактичного утримання земельних ділянок. Тому цілком слід погодитися з В.П. Маковієм, що за набувальною давністю можливе виникнення прав на земельну ділянку згідно з чинним законодавством лише за наявності згоди з боку попереднього власника або за відсутності власника й недопущення самовільного зайняття земельної ділянки⁵¹⁴. Також можна звернутись до досвіду правового регулювання пострадянських країн: так, в молдовському законодавстві закріплено як загальне правило презумпцію, що володілець річчю є її власником, яке, однак, не застосовується у випадках, коли право власності підлягає реєстрації в публічному реєстрі або річ вибула з володіння власника без його волі (ст. 305 ЦК Республіки Молдова⁵¹⁵).

Вказаний момент знаходить свою відображення і в судовій практиці. Зокрема, як відзначає К.І. Скловський, на пострадянському просторі існує тенденція, коли суди, встановивши можливість захисту безтитульного добросовісного володіння, намагаються розвинути таке володіння до титульного. Вказане пояснюється настороженим ставленням до безпідставного володіння як такого і намаганням перетворити володіння, що захищається, у власність⁵¹⁶. В свою чергу, за узагальненням С.О. Погрібного, усталеною в Україні є традиція, відповідно до якої надається захист не володінню як такому, а захищається підстава такого володіння; відсутність законної та достатньої підстави володіння виключає його захист⁵¹⁷.

Вказане цілком можна проілюструвати на прикладі узагальнень вітчизняного судової практики щодо розгляду цивільно-правових спорів про захист права володіння. Так, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, заволоділа чужим майном на підставі договору з його власником (оренди, зберігання тощо), який після закінчення строку договору не пред'явив вимоги про його повернення, то вона набуває право власності за набувальною давністю

⁵¹³ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. Москва: Дело, 2000. С. 309.

⁵¹⁴ Маковій В. П. Набувальна давність у цивільному праві: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. С. 6.

⁵¹⁵ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵¹⁶ Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. Москва: Дело, 2000. С. 287-288.

⁵¹⁷ Погрібний С. О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2001. С. 6-8.

на нерухоме майно через п'ятнадцять років з часу спливу позовної давності за відповідними вимогами (ч. 3 ст. 344 ЦК). При цьому строк позовної давності починає обчислюватись з моменту закінчення строку дії договору, якщо інший строк повернення речі не був установлений самим договором (п. 10). В свою чергу, відповідно до положень ст. 391, 396 ЦК України, позов про усунення порушень права, не пов'язаних із позбавленням володіння, підлягає задоволенню у разі, якщо позивач доведе, що він є власником або особою, яка володіє майном (має речове право) з підстави, передбаченої законом або договором, і що діями відповідача, не пов'язаними з позбавленням володіння, порушується його право власності чи *законного володіння* (абз. 2 п. 33 Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ „Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав”)⁵¹⁸.

Таким чином, цілком слід погодитися з тим, що титульне володіння підлягає захисту у всіх випадках, а безтитульне, тобто таке, що не ґрунтується на належно оформленому праві на земельну ділянку, захищається за умови, що воно законне. При цьому законним безтитульним володінням визнається фактичне володіння річчю, що не вступає в конфлікт з правами та інтересами інших осіб⁵¹⁹ (у нашому випадку – таке, що не пов'язане з самовільним захопленням земельної ділянки). Також важливо, що володіння у відносинах щодо нерухомості не може забезпечувати легітимізацію утримання майна, тобто встановлювати, крім передбачених законодавством випадків, презумпцію його правомірності, як це має місце щодо майна рухомого⁵²⁰.

Що ж стосується висловлюваної в літературі позиції про необхідність захисту добросовісного володіння у сфері земельних відносин⁵²¹, то вважаємо, що з даного питання слід виходити з наступного. Добросовісне володіння, як і недобросовісне, є різновидами незаконного володіння⁵²². При цьому добросовісним володіння визнається тоді, коли володілець не знав і не міг знати про те, що володіє чужою річчю безпідставно, його поведінка щодо заволодіння майном відповідає вимогам закону і таким чином є правомірною, а відсутність правової підстави такого заволодіння засвідчує недобросовісність

⁵¹⁸ Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 07.02.2014 року № 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0005740-14> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵¹⁹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 86.

⁵²⁰ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 90-92.

⁵²¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁵²² Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 170; Цивільне право: підручник: у 2 т. Т. 1. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х.: Право, 2011. С. 485.

набувача з самого початку⁵²³. Таким чином, встановлення незаконності володіння земельною ділянкою, попри його добросовісність, все ж означає виключення відповідної особи з числа суб'єктів сусідських відносин (відносин добросусідства), а правове значення визнання особи добросовісним володільцем полягає у врахуванні балансу інтересів добросовісного володільця і власника при ввіндикації (витребуванні майна з чужого незаконного володіння)⁵²⁴.

Таким чином, суб'єктами сусідських відносин виступають як власники, так і користувачі нерухомого майна (в земельних правовідносинах – власники земельних ділянок та землекористувачі). Положення цивільного законодавства щодо регламентації володіння як самостійного речового права поширюються також і на земельно-правові відносини, це не суперечить науково-теоретичним положенням і підтверджується практикою правового регулювання. Однак в сфері земельних відносин безтитульне володіння повинно захищатися лише за умови його законності. При цьому законним безтитульним володінням слід вважати таке фактичне володіння, яке не пов'язане з неправомірним захопленням (зайняттям) земельної ділянки. Володіння земельною ділянкою не може забезпечувати легітимізацію її утримання. Загалом вважаємо необхідним доповнити чинне земельне законодавство положеннями про захист володіння в сфері земельних відносин, а право володіння земельною ділянкою включити до передбаченого чинним ЗК України системи прав на землю.

2.4. Правова природа положень щодо регулювання сусідських відносин

Визнання сусідських відносин відокремленим об'єктом правового регулювання породжує питання про правову природу сукупності норм, що його забезпечують, складаючи „право сусідства” („сусідське право”).

Як уже вказувалося, норми, спрямовані на врегулювання відносин сусідства відомі уже з римського приватного права⁵²⁵. Відповідно, ще з тих часів наукова думка ідентифікувала відповідні положення як один з видів обмежень права власності на землю на користь сусідів, яке реалізується шляхом закріплення заборон або покладання на суб'єктів цих правовідносин додаткового обов'язку щодо здійснення дій, пов'язаних з придбанням, користуванням і відчуженням земельних ділянок⁵²⁶. При цьому слід розуміти, що сусідські відносини тісно пов'язані із земельними правовідносинами⁵²⁷ і т.з.

⁵²³ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 75-80.

⁵²⁴ Цивільне право: підручник: у 2 т. Т. 1. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасиво-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х.: Право, 2011. С. 485.

⁵²⁵ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147.

⁵²⁶ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 262.

⁵²⁷ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 209.

„обмеження на користь сусідів” чи не з самого початку їх виникнення стосувалися, в першу чергу, саме земельної власності.

Якщо звернутися до праць вчених-романістів, то Д.В. Дождев вважає права по сусідству (*jura vicinitatis*) в римському приватному праві способом правового регулювання відносин між сусідами, що полягає в законодавчому обмеженні правомочностей власника⁵²⁸. Подібної точки зору дотримувався С.О. Муромцев, який розглядав сусідські права в римському приватному праві як засіб захисту власності від шкідливого сусідського впливу. Ці права забезпечували найбільш істотні потреби, обумовлені сусідством володінь, а тому встановлювалися законом, незалежно від волі окремих осіб; вони охороняли кожного власника від будь-якої шкоди, що може загрожувати з боку сусідів⁵²⁹.

Питанням регулювання сусідських відносин приділялася значна увага і в російській дореволюційній літературі. Відповідні положення тогочасного законодавства розглядалися як встановлені законом обмеження права власності в силу “права участия частного”⁵³⁰. При цьому, за визначенням В.І. Синайського, „право участия частного” як обмеження права власності сусідів по своїй суті було „сусідським правом”⁵³¹. Подібної точки зору дотримувався К.П. Победоносцев, який визначав відповідні положення законодавства як „право сусідства”⁵³².

На думку Г.Ф. Шершеневича, „право участия частного” – це обмеження права власності в інтересах певних визначених осіб. Обмеження права власності передбачають лише стиснення власника через інших осіб щодо здійснення його права, проте не надають іншим особам прав на чужу річ⁵³³. За визначенням К.П. Победоносцева, вказане явище означає обмеження права власності на нерухоме майно одного володільця на користь нерухомого майна іншого сусіднього володільця⁵³⁴. Д.І. Мейер вказував, що обмеження права власності „правами участия частного” встановлені переважно на користь сусідів нерухомого майна, поземельних володінь та будов. Ці обмеження встановлені з тих міркувань, що іноді власник нерухомого майна не може

⁵²⁸ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 455-456.

⁵²⁹ Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883. С. 131-134.

⁵³⁰ Синайский В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 213-214; Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 229-230; Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 522-529.

⁵³¹ Синайский В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 213.

⁵³² Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 522-529.

⁵³³ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 230-231.

⁵³⁴ Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 529.

інакше отримувати з нього користь, здійснюючи своє право власності, ніж за умов обмеження права власності сусіда⁵³⁵.

Пізніше, уже в радянську добу, І.Б. Новицький вказував, що традиційним є розуміння інституту права сусідства як форми законних обмежень права власності⁵³⁶. Однак загалом сусідське право було незнайоме радянській доктрині, оскільки вважалося атрибутом буржуазних напрямів в праві, хоча на практиці існувала необхідність вирішення спорів у відносинах між власниками суміжного майна⁵³⁷. Землекористування в радянський період мало публічно-правовий характер, а регулювання сусідських відносин обмежувалося, в основному, адміністративно-правовими положеннями та необхідністю дотримання „правил соціалістичного співжиття”⁵³⁸. Відповідно, наукові дослідження з даної тематики в цей час мали одиничний характер, а сам інститут права сусідства істотно занепав.

В пострадянський період визнання нерухомого майна, насамперед – земельних ділянок, об'єктом приватної власності та цивільного обороту обумовило відродження і подальший розвиток в українському законодавстві ряду правових інститутів, включаючи такі споріднені як „право сусідства” (добросусідство) та земельні сервітути. При цьому в літературі домінуючим залишається розуміння положень щодо регламентації сусідських відносин як різновиду обмежень прав у сфері відносин власності. І це характерно не лише для вітчизняної правової думки, але і для правової доктрини інших пострадянських країн.

Якщо звернутися до зарубіжних досліджень, то, на думку А.Г. Остапенко, за своєю юридичною природою сусідське право є сукупністю специфічних обмежень права власності, покликаних стримувати речові інтереси сусідів⁵³⁹. За визначенням Ю.М. Андреева, правовий інститут сусідства – це інституційна сукупність норм цивільного, земельного та іншого законодавства, спрямована на обмеження прав фізичних і юридичних осіб з метою захисту прав і законних інтересів сусідів у сфері володіння, користування та розпорядження об'єктами сусідської нерухомості для підтримки „сусідського” миру, гармонізації взаємин осіб, що проживають по сусідству або в безпосередній близькості одна від іншої⁵⁴⁰. Загалом, за словами Ю.В. Виниченко, склалася певна традиція

⁵³⁵ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 240-241.

⁵³⁶ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 12.

⁵³⁷ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 90.

⁵³⁸ Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 63-64.

⁵³⁹ Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. С. 37.

⁵⁴⁰ Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 38.

законодавчого закріплення норм сусідського права як положень про обмеження права власності, за якої вони були не більше ніж „логічним продовженням” інституту права власності⁵⁴¹. Відповідно, під „правом сусідства” („сусідським правом”) розуміється встановлення меж здійснення прав на нерухоме майно, передбачених законом в інтересах сусідів, що стримують повноваження правовласників за допомогою обмежувальних заходів (заборон, зобов'язань та ін.) з метою гармонійного поєднання приватних інтересів⁵⁴².

В сучасній українській правовій науці положення про сусідство також переважно визначаються як окремий вид обмежень, який поширюється на відносини між власниками (користувачами) сусідніх володінь. Однак, виходячи із особливостей чинного законодавства, дані положення прийнято розглядати в контексті регулювання земельно-правових відносин та позначати поняттям „добросусідство”.

Так, на думку С.О. Погрібного, положення чинного Земельного Кодексу України про добросусідство утворюють групу законодавчо встановлених обмежень права власності, що не дають третім особам жодних самостійних прав на чужу річ, а лише обмежують власника у здійсненні ним його права⁵⁴³. В.К. Гуревський вважає, що положення сучасного інституту добросусідства виступають як законні обмеження, які утруднюють реалізацію власником земельної ділянки свого права, не надаючи сусідам жодних самостійних прав на чужу земельну ділянку⁵⁴⁴. Подібної точки зору дотримується І.І. Каракаш⁵⁴⁵.

О.А. Лобов пропонує розглядати добросусідство як сукупність правових норм, якими визначаються межі реалізації права користування землею з урахуванням приватного й публічного інтересу⁵⁴⁶.

В свою чергу, дещо раніше автором було запропоновано визначення положень законодавства, що регулюють земельні відносини добросусідства, як нормативно встановлених обмежень щодо здійснення прав на землю (включаючи право власності), що мають на меті забезпечити захист інтересів

⁵⁴¹ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермського университета*. 2013. Выпуск 1 (19). С. 21.

⁵⁴² Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки: материалы XIII международной научно-практической конференции* (Москва, 4 октября 2014 года). Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 68.

⁵⁴³ Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 149.

⁵⁴⁴ Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 269.

⁵⁴⁵ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

⁵⁴⁶ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 263.

власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок⁵⁴⁷.

Однак в літературі висловлюються думки про те, що право сусідства не можна звести виключно до обмежень прав на нерухоме майно. Зокрема вказується, що обмеження прав на землю в інтересах сусідів є лише одним із засобів правового регулювання добросусідських відносин⁵⁴⁸. Так, Д.В. Бусуйок вважає, що обмеження прав в інтересах сусідів та добросусідські правовідносини є тісно взаємопов'язаними, такі обмеження є важливим елементом добросусідських правовідносин. Однак відмінність між ними полягає в тому, що обмеження прав на землю, на думку даного науковця, не можуть полягати у обов'язку щодо вчинення певних дій, в той час як у межах регулювання добросусідських правовідносин власники та користувачі земельних ділянок досить часто зобов'язуються до вчинення активних дій на користь власників і користувачів сусідніх земельних ділянок⁵⁴⁹.

З цього приводу можна погодитися, що, дійсно, далеко не всі положення як вітчизняного, так і іноземного законодавства щодо регулювання сусідських відносин носять характер заборон, оскільки значна їх частина уповноважує (надає право) або зобов'язує (покладає обов'язок) вчиняти певні дії в сфері сусідських відносин. В зв'язку із цим постає питання про зміст обмежень прав на нерухоме майно та механізм їх дії, зокрема чи можуть вони бути зведені виключно до заборон.

Загалом питання про обмеження суб'єктивних прав, включаючи право власності, в літературі досліджувалися неодноразово. Можна згадати праці дореволюційних російських цивілістів (Д.І. Мейер, В.І. Курдиновський, Г.Ф. Шершеневич), радянських правознавців (М.М. Агарков, С.М. Братусь, Д.В. Дукальський, В.П. Грибанов), сучасних українських (Є.О. Мічурін, М.О. Стефанчук, Г.Г. Харченко, О.О. Кот, Д.В. Бусуйок, К.М. Тоцька) та зарубіжних (С.С. Алексєєв, В.П. Камишанський, В.О. Мікрюков, А.В. Малько, І.М. Приходько) науковців. Однак можна констатувати, що значна кількість наукових досліджень не призвела до формування єдиного підходу з даного питання. Науковцями підтримуються достатньо відмінні, а в ряді випадків – полярно протилежні погляди щодо як щодо визначення поняття обмежень прав, так і механізму їх дії. При цьому відсутня і єдина відповідна термінологія, що ще більше ускладнює дане питання⁵⁵⁰. Зокрема, як відзначив О.О. Кот, у

⁵⁴⁷ Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2008. С. 9-10.

⁵⁴⁸ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 99.

⁵⁴⁹ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 106-107.

⁵⁵⁰ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 84; Басов А. В., Басова Ю. Ю.

юридичній літературі широко використовуються такі споріднені поняття (категорії) як „межі права”, „межі здійснення права”, „обмеження права”, „обмеження здійснення права”, „обтяження права”, в які при цьому вкладається різний сенс, внаслідок чого в доктрині не існує їх усталеного розуміння у системному взаємозв'язку⁵⁵¹.

В літературі встановлення тих чи інших обмежень прийнято розглядати як звуження свободи носія суб'єктивного права. При найбільш загальному підході під обмеженням права розуміють встановлення певних рамок, меж якої-небудь загальнокорисної діяльності, поведінки, статусу, здійснення чого-небудь (прав, свобод, повноважень)⁵⁵², а при детальнішій конкретизації – як встановлення кордонів (меж) реалізації (здійснення) суб'єктивних прав, передбачених законом в публічних і приватних інтересах, що стримують (утруднюють) повноваження праволодильців за допомогою обмежувальних заходів (заборон, зобов'язань, припинення і т.п.) з метою гармонійного поєднання суспільних, державних і приватних інтересів⁵⁵³.

З загальнотеоретичної точки зору, обмеження прав – це юридичні та фактичні наслідки діяльності уповноважених органів державної влади, що заснована на законі та спрямована на досягнення відповідних цілей, у результаті чого зменшуються варіанти дозволеної нормами права поведінки фізичних та юридичних осіб шляхом установаження різного роду меж такої поведінки, що обов'язково мають тимчасовий, просторовий та суб'єктний характер⁵⁵⁴.

Якщо ж звернутися до досліджень українських науковців в сфері майнових відносин, то Є.О. Мічурін пропонує визначення поняття обмежень майнових прав фізичних осіб як системи цивільно-правових засобів, які втілюються в механізмі правового регулювання через правові норми, нормативні акти, акти застосування права та спрямовані на ускладнення здійснення суб'єктивного цивільного права для забезпечення суспільних інтересів чи прав інших уповноважених осіб⁵⁵⁵. На думку Г.Г. Харченка, обмеження речового права – це встановлене законом стиснення у вигляді загальної заборони носієві речового права вчиняти певну дію щодо належного

Теоретико-правовий аналіз визначення поняття „обмеження”. *Адміністративне право і процес*. 2014. № 3 (9). 2014. С. 87-94.

⁵⁵¹ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 84.

⁵⁵² Приходько И. М. Правовые ограничения в законодательстве: проблемы теории и практики. *Правоведение*. 1999. № 1. С. 241.

⁵⁵³ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2011. 400 с.

⁵⁵⁴ Басов А. В., Басова Ю. Ю. Теоретико-правовий аналіз визначення поняття „обмеження”. *Адміністративне право і процес*. № 3 (9). 2014. С. 92.

⁵⁵⁵ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. С. 11-12.

йому об'єкта⁵⁵⁶. О.В. Розгон розглядає обмеження як зовнішній вплив на суб'єктивне право власності конкретної особи, що втілюється у відповідні правовідносини з її участю, тягне за собою стиснення, зменшення можливостей здійснення власником своїх повноважень і полягає у конкретних приписах власнику здійснити певні дії або утриматися від певних дій⁵⁵⁷.

Що стосується вітчизняних досліджень в сфері земельних відносин, то, на думку І.І. Каракаша, обмеження права власності на землю – це встановлення заборони або вимога про утримання від вчинення певних дій відносно своєї земельної ділянки⁵⁵⁸. В.І. Семчик визначив в якості обмежень прав на землю встановлені відповідно до чинного законодавства заборони або покладення на суб'єктів такого права додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок⁵⁵⁹. С.О. Погрібний під обмеженнями прав власників земельних ділянок розглядає закріплені в установленому порядку заборони щодо здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням землі, вимоги утримуватися від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використання з чітко визначеною метою чужої земельної ділянки⁵⁶⁰. Д.В. Бусуйок вважає, що обмеження прав на землю в об'єктивному розумінні є сукупністю забороняючих норм, а в суб'єктивному розумінні являють собою обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання від певних дій⁵⁶¹.

Загалом можна відзначити, що в літературі відсутній єдиний підхід щодо сутності обмеження прав, оскільки одні науковці розглядають їх як конкретні приписи власнику здійснити певні дії або утримуватися від певних дій, а інші – як певний процес, правовий механізм чи зовнішній вплив щодо звуження свободи власника. Це ще раз підкреслює складність та багатоаспектність даного явища, а також різноманітність поглядів щодо його розуміння.

Що стосується механізму впливу подібних обмежень суб'єктивного права на обсяг свободи його носія, то, як на нашу думку, слід підтримати сформульоване ще російськими дореволюційними цивілістами положення про те, що обмеження стосуються не змісту суб'єктивного права, а можливостей його реалізації. Іншими словами, обмеження не передбачають вилучення із змісту права окремих правомочностей, а постійно чи тимчасово унеможливають або ускладнюють їх здійснення.

⁵⁵⁶ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 336.

⁵⁵⁷ Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Х., 2005. С. 6.

⁵⁵⁸ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 83.

⁵⁵⁹ Земельне право України: підручник / за ред. М. В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 130.

⁵⁶⁰ Земельне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2, переробл. і доповн. К.: Истина, 2009. С. 174.

⁵⁶¹ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 29.

Так, В.І. Курдиновського з даного питання вказував наступне: „... обмеження права власності не може полягати у вилученні з його змісту тих чи інших повноважень. Таке розуміння не відповідає природі обмежень. При обмеженні правомочність, що підлягає обмеженню, не виключається з права власності. Вона залишається в праві власності, але не може бути здійснена у всьому своєму змісті. Власник може здійснювати цю правомочність лише настільки, наскільки це можливо при обмеженні”⁵⁶². Також можна згадати про висловлювання Ю.С. Гамбарова про те, що під обмеженнями права власності розуміються межі, які встановлюються власнику в здійсненні тієї або іншої правомочності, що входить до складу його права власності⁵⁶³.

Таким чином, як відзначає Є.О. Мічурін, обмеження не впливають на зміст суб’єктивного цивільного права, однак ускладнюють можливості його здійснення⁵⁶⁴. Аналіз наведених вище визначень поняття обмежень права, запропонованих різними науковцями, дає підстави погодитися з О.О. Котом в тому, що явища, які в сучасній науковій літературі та законодавстві іменуються „обмеженнями права”, насправді є обмеженнями здійснення суб’єктивних прав⁵⁶⁵. В більшості випадків, коли вказується про обмеження права, мова йде про обмеження можливостей практичної реалізації тих чи інших правомочностей, що складають зміст певного суб’єктивного права. Так, Є.О. Мічурін з цього питання вказує на здатність обмежень майнових прав впливати на здійснення суб’єктивного цивільного права⁵⁶⁶.

Враховуючи вказане, цілком закономірно, що ряд науковців з даного питання мову веде не про обмеження прав, а про обмеження щодо їх здійснення⁵⁶⁷. Так, М.О. Стефанчук використовує поняття „обмеження здійснення суб’єктивних цивільних прав”, під якими розуміє поведінку інших осіб або дії відповідних органів, що наділені владними повноваженнями, які

⁵⁶² Курдиновский В. И. Об ограничениях права собственности на недвижимые имущества по закону (по русскому праву). Монография. Одесса. 1904. С. 21.

⁵⁶³ Гамбаров Ю. С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе вне договорного отношения и не по предписанию закона. Вып. 1-2. Москва: Тип. А. И. Мамонтова и Ко, 1879. С. 103.

⁵⁶⁴ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретикоправовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. С. 16.

⁵⁶⁵ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб’єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 91-92.

⁵⁶⁶ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретикоправовий аспект): монографія. Харків: Юрsvіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПpН України, 2008. С. 65.

⁵⁶⁷ Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 153-154.

направлені на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою⁵⁶⁸.

Подібні обмеження, в свою чергу, визначають певний правовий простір (правові рамки, кордони тощо), в якому особа може правомірно діяти, реалізуючи передбачені суб'єктивним правом правомочності. Як правило, для його позначення в літературі використовується поняття „межі здійснення суб'єктивного права”, оскільки це відповідає термінології, що застосовується в чинному законодавстві (нагадаємо, що ст. 13 ЦК України має назву „Межі здійснення цивільних прав”).

За визначенням М.О. Стефанчука, межі здійснення суб'єктивних цивільних прав – це передбачені актами цивільного законодавства чи правочином способи, якими уповноважена особа може набути ті можливості, що містяться в юридичному закріпленні цих прав⁵⁶⁹. На його думку, „межі здійснення права” відображають позитивний аспект у здійсненні суб'єктом свого права, тобто ними встановлюються можливі (дозволені чи незаборонені) варіанти поведінки суб'єкта, а „обмеження” виражають негативний аспект, а саме – забороняють (звужують чи виключають) окремі можливості для здійснення суб'єктом свого права⁵⁷⁰.

За визначенням О.Я. Рогач, межі здійснення суб'єктивних прав є різновидом правових обмежень, правовою гарантією забезпечення свободи поведінки індивіда. Їх встановлення відбувається в законодавчому (або в інший юридично значимий спосіб) порядку, а запровадження направлене на звуження сфери розсуду уповноваженого суб'єкта, що полягає у зменшенні кількості варіантів дозволеної правовими нормами поведінки суб'єкта правовідносин або її повної заборони у випадку недотримання таким суб'єктом юридичної свободи інших учасників правовідносин та інших обмежувальних критеріїв здійснення суб'єктивних прав⁵⁷¹.

На нашу думку, межі здійснення того чи іншого суб'єктивного права – це певні правові рамки, що визначають обсяг свободи особи щодо використання наданих їй суб'єктивним правом можливостей, існування яких обумовлено обов'язком особи дотримуватись при здійсненні відповідного суб'єктивного права вимог законодавства, а також не порушувати права і охоронювані законом інтереси інших осіб.

⁵⁶⁸ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 7.

⁵⁶⁹ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 66-67.

⁵⁷⁰ Стефанчук М.О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 66-67.

⁵⁷¹ Рогач О. Я. Поняття меж здійснення суб'єктивних прав в контексті дослідження категорії зловживання правом. *Форум права*. 2011. № 2. С. 790.

В цілому можна вести мову про те, що обмеження щодо здійснення суб'єктивного права в своїй сукупності визначають межі його здійснення⁵⁷² (щоправда, можна відзначити існування і протилежної точки зору, згідно якої, навпаки, обмеження щодо здійсненні суб'єктивних прав є проявом меж реалізації права⁵⁷³). При цьому важливе значення має визнання обмежень такими, що не зачіпають сам зміст суб'єктивного права та не входять до його складу (структури). Останнє дає змогу розглядати сукупність правових норм, якими подібні обмеження встановлені, у якості самостійного правового явища, у тому числі виділяючи право сусідства (добросусідство) як правовий інститут⁵⁷⁴ чи субінститут⁵⁷⁵.

Що ж стосується питання, чи можуть положення щодо права сусідства бути зведеними виключно до заборон, то, як нескладно зробити висновки з вказаного вище, його вирішення залежить від того, що вкладається в сам зміст поняття „обмеження”.

Згідно найбільш вузького підходу, обмеження пов'язані саме з заборонами. Так, свого часу Д.І. Мейер зазначав, що покладення на власника обов'язків вчиняти дії повинно розглядатись як законні обов'язки, відмінні від обмежень права власності⁵⁷⁶. На думку німецького правознавця того часу О.Ф. Гірке, „сусідське право встановлює законні обмеження відносно сусідньої земельної ділянки. власник землі або зобов'язаний утриматися від певного використання своєї земельної ділянки, або повинен терпіти дії іншої особи – сусіда”⁵⁷⁷. Такої ж точки зору з даного питання дотримувався Г.Ф. Шершеневич⁵⁷⁸. Подібні погляди, згідно яких обмеження прав, включаючи права на земельні ділянки, переважно ототожнюють з заборонами, висловлюються і в наш час⁵⁷⁹.

⁵⁷² Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 95.

⁵⁷³ Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 153-154.

⁵⁷⁴ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33; Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

⁵⁷⁵ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 32-33.

⁵⁷⁶ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 236-237.

⁵⁷⁷ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 401-402.

⁵⁷⁸ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 229-230.

⁵⁷⁹ Камышанский В. П. Пределы и ограничения права собственности: монография. Волгоград, 2000. С. 142-145; Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 382; Черкаська Н. В.

Однак вивчення положень сучасного законодавства щодо регламентації сусідських відносин вказує, що загалом вони спрямовані на впорядкування сусідських відносин з метою забезпечення „сусідського спокою” та передбачають використання усієї сукупності способів правового регулювання, не обмежуючись лише заборонами. Як вказав з даного приводу Є.О. Мічурін, обмеження є більш ємною за своєю сутністю категорією і не зводяться у правовій державі лише до заборон⁵⁸⁰.

Вказане обумовлює більш широкий підхід до розуміння обмежень майнових прав, за якого вони включають в себе також і обов'язки щодо вчинення особою певних активних дій. Зокрема, як уже відзначалося, В.І. Семчик висловив думку, що за чинним законодавством обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Зокрема в якості обмежень прав на землю пропонується розглядати додаткові обов'язки, які не є загальними для всіх власників і землекористувачів та не виступають елементом правового режиму земель в Україні, а введені саме з метою обмеження прав на землю певної категорії суб'єктів земельних прав⁵⁸¹. На думку К.М. Тоцької, обмеження права власності на земельну ділянку є проявом впливу засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів щодо земельної ділянки, які встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, обмежуючих здійснення права власності на земельну ділянку, та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних із набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок⁵⁸².

Однак найбільш розширеним є підхід тих науковців, які ведуть мову про обмеження як правовий засіб, спрямований на заборону деструктивної активності суб'єкта права через утримання того або іншого суспільного відношення в певних рамках⁵⁸³ або як правове стримування протизаконних дій,

Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. 2008. С. 5; Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С. 101-107.

⁵⁸⁰ Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): монографія. Харків: ЮрСвіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПРН України, 2008. С. 62.

⁵⁸¹ Земельне право України: підручник / за ред. М. В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. С. 132-133.

⁵⁸² Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект / автореф... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Х., 2015. С. 3.

⁵⁸³ Приходько И. М. Ограничения в российском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 2002. С. 10-11; Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. *Теория государства и права: курс лекций* / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 634-639.

що створює умови для задоволення інтересів контрсуб'єкта і суспільних інтересів щодо охорони та захисту⁵⁸⁴.

Вважається, що встановлені правом обмеження служать інтересам протилежної сторони (контрсуб'єкта) і, на відміну від правових стимулів, що уособлюють собою позитивну мотивацію, виражають негативну правову мотивацію та передбачають зниження негативної активності⁵⁸⁵. Подібне широке розуміння обмежень передбачає виділення таких їх різновидів, як заборона, припинення, зобов'язання, зменшення прав, межі, ліміти, цензи, покарання, заходи примусу і припинення, вилучення⁵⁸⁶. Так, на думку С.С. Алексєєва, належний результат обмежувального правового регулювання досягається шляхом звуження дозволів, встановлення нових заборон та додаткових позитивних зобов'язань⁵⁸⁷.

По-суті, мова йде про об'єднання в рамках певної правової категорії всіх правових засобів (інструментів), що здійснюють обмежувальний вплив на поведінку особи з метою утримання її в певних правових рамках⁵⁸⁸. Для позначення такого широкого розуміння обмежень в літературі пропонується використовувати поняття „правові обмеження”⁵⁸⁹. Хоча єдиної точки зору з даного питання немає, оскільки в одних випадках „правові обмеження” та „обмеження права” ототожнюються та розглядаються як синоніми, а в інших – „правові обмеження” розглядаються як більш широке явище. Так, на думку Ю.М. Андрєєва, у тому випадку, коли йдеться про обмеження в тій або іншій галузі права, про конкретні обмежувальні положення, встановлені законодавцем, судом або договором, необхідно застосовувати словосполучення „правові обмеження” („обмеження в праві”), а при обмеженні суб'єктивних прав – слід говорити про обмеження прав⁵⁹⁰.

⁵⁸⁴ Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. *Теория государства и права: курс лекций* / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 639.

⁵⁸⁵ Приходько И. М. Ограничения в российском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 2002. С. 12-13.

⁵⁸⁶ Приходько И. М. Ограничения в российском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 2002. С. 7-9

⁵⁸⁷ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 280.

⁵⁸⁸ Теория государства и права: курс лекций / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 639-643.

⁵⁸⁹ Приходько И. М. Ограничения в российском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 2002. С. 10-11; Теория государства и права: курс лекций / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 639.

⁵⁹⁰ Андрєєв Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

Загалом, як вказується в літературі, там, де існує право, існують і правові обмеження як іманентні властивості права⁵⁹¹. При цьому історичний досвід вказує, що обмеженням, насамперед, піддавалося право власності як найбільш широке за змістом речове право, що надає можливість особі визначати характер і спрямованість використання належного їй майна та самостійно (на свій розсуд) здійснювати над ним панування і абсолютну владу⁵⁹². В свою чергу, в їх рамках існують обмеження на користь сусідів як різновид обмежень власності; за визначенням І.О. Покровського, сусідські обмеження більшою чи меншою мірою наявні в будь-який історичний момент⁵⁹³.

Продовжуючи розгляд питання про правову природу „права сусідства”, можна звернути увагу на висловлювання Ю.В. Винниченко про те, що поняття „обмеження”, єдність щодо розумінні якого відсутня, незважаючи на наявні наукові дослідження, є не найбільш вдалим для загального позначення „сусідських прав”, оскільки останні об'єднують різні по своїй правовій природі явища⁵⁹⁴. В зав'язку із цим виникає питання, наскільки положення про право сусідства вкладаються у наведене вище найбільш розширене розуміння „обмежень права” („правових обмежень”).

Справа в тому, що правове регулювання сусідських відносин включає в себе не лише ті положення, які слід розглядати як прояв правових обмежень, але і положення, які, на перший погляд, до їх числа не належать, оскільки містять правові дозволи (уповноваження). Насамперед, мова йде про такі достатньо традиційні для регулювання сусідських відносин правила, що надають право (уповноважують):

- обрізати переростаючі через межу земельної ділянки гілки та корені рослин;
- усувати недопустимий опосередкований сусідський вплив на своє володіння;
- вимагати встановлення меж і збереження межових знаків тощо.

При цьому суттєво, що в літературі правові дозволи (уповноваження) розглядаються саме як стимулюючі, а не обмежувальні правові засоби (інструменти); відповідно, вони є проявом правових стимулів, а не правових обмежень⁵⁹⁵.

⁵⁹¹ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁹² Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

⁵⁹³ Покровський І. А. История римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 303.

⁵⁹⁴ Винниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 73-74.

⁵⁹⁵ Теория государства и права: курс лекций / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 637-643.

Однак слід враховувати, що в сфері сусідських відносин подібні дозволи (уповноваження) не передбачають наділення особи жодним самостійним суб'єктивним правом. Необхідно погодитися з тими науковцями, які вважають „сусідські права” певним збірним поняттям, яке об'єднує різні за своїм змістом правові можливості (правомочності), що випливають з прав суб'єктів сусідських відносин на належне їм нерухоме майно. Не становлячи самостійних суб'єктивних прав, такі правомочності надають можливість заявити вимоги до сусіда-порушника за наявності підтвердження відповідних порушень. „Сусідські права” пов'язані із земельною ділянкою і здійснюються лише власником (володільцем) земельної ділянки чи іншої нерухомості. Припинення прав на таку нерухомість позбавляє особу можливості заявляти відповідні вимоги до свого сусіда⁵⁹⁶. До слова, вказане стосується і об'єктивного права: так, Д.Л. Ковач розглядає „добросусідство” як комплексне об'єктивне право в якості складової поняття „право на землю”⁵⁹⁷.

Таким чином, право сусідства не лише не передбачає наділення особи жодними самостійними суб'єктивними правами, але також і не надає їй яких-небудь додаткових правомочностей. Як відомо, право власності за своїм змістом передбачає наділення власника усіма можливими правомочностями, існування яких допускає існуючий правопорядок⁵⁹⁸. Відповідно, воно перманентно уже включає в себе і ті правомочності, які можна розглядати як „сусідські”, оскільки вони стосуються володільців сусідньої нерухомості та дають змогу захищатися від неправомірних наслідків їх діяльності. В.Б. Попов свого часу з цього приводу вказав, що „правами участя частного” слід вважати ті правомочності, які одержує один сусід через відповідні обмеження права власності іншого сусіда, саме тих (не більше і не менше), які перераховує законодавець. Тоді правами „участя частного” будуть: право сусіда вимагати, щоб інший прибережний власник не піднімав загатою води, не примикав дамби до чужого берега, не пристроював до чужої стіни печі, не змітав сміття і не виводив вікон на сусідній двір та ін.”⁵⁹⁹

При цьому слід звернути увагу, що право сусідства, виділяючи певні правомочності особи стосовно володільців сусідньої нерухомості, по-суті регламентує їх здійснення. Така правова регламентація справляє на них

⁵⁹⁶ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 137-138; Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 52.

⁵⁹⁷ Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2016. С. 26.

⁵⁹⁸ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 206-207; Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л., Изд. АН СССР, 1948. С. 15-34; Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Пермский гос. ун-т. Пермь, 2004. С. 22.

⁵⁹⁹ Попов В. Б. Право участия частного и новый закон о праве настройки. *Вестник гражданского права*. 1914. № 3. С. 38.

обмежувальний вплив, оскільки за її відсутності особа, керуючись принципом „дозволено все, що не заборонено законом”, могла б здійснювати відповідні правомочності у будь-який спосіб на свій розсуд. Як приклад, згідно положень чинного законодавства, власники та землекористувачі у випадку проникнення на їх земельну ділянку коренів і гілок дерев з іншої ділянки мають право їх відрізати за умови, що таке проникнення є перепорою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням (ст. 105 ЗК України). Дещо далі пішло азербайджанське законодавство, згідно положень якого подібні дії допускаються за умов, що проникнення гілок та коренів через межу спричиняє збитки, а сусід, що отримав вимогу щодо їх відрізання, не зробив цього у розумні строки (ст. 174 ЦК АР).

Таким чином, передбачені правом сусідства дозволи (уповноваження) з певною умовністю також можна розглядати в контексті правових обмежень з врахуванням того, що вони надаються усім володільцям сусідніх об'єктів нерухомого майна і служать для них взаємним стримуючим чинником, а також вказують на допустимі способи реалізації прав на нерухоме майно. По-суті, мова йде про те, що будь-яке правове регулювання, уже в силу своєї наявності, певною мірою обмежує індивідуальну свободу. Так, навіть встановлені ним рекомендаційні положення, виконання яких є необов'язковим, також мають правове значення для оцінки добросовісності дій особи при виникненні спору про припинення зловживання правом. Крім того, при здійсненні правового регулювання в тій чи іншій сфері правові стимули і правові обмеження певним чином комбінуються, складаючи тим самим специфічний правовий режим для діяльності певних суб'єктів⁶⁰⁰. Тому достатньо закономірно, що право сусідства (сусідське право) пов'язується з встановленням законом кордонів (меж) здійснення прав на нерухоме майно в інтересах сусідів, що стримують повноваження за допомогою обмежувальних заходів⁶⁰¹, а правовий режим земельних ділянок асоціюється, насамперед, з обмеженнями⁶⁰². Просто слід враховувати, що такі обмеження права (правові обмеження) слід розуміти розширено. Так, Є.О. Мічурін визначає сутність механізму правового регулювання щодо обмежень майнових прав фізичних осіб як засновану на правових принципах систему правових засобів: велінь, дозволів, заборон, що встановлені в нормах актів цивільного законодавства, та окремих індивідуальних установлень у актах застосування права, спрямованих на ускладнення здійснення суб'єктивних прав з урахуванням прав інших

⁶⁰⁰ Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект: автореф. дис. д-ра юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 1995. URL: <http://lawtheses.com/stimuly-i-ogranicheniya-v-prave#ixzz5Slf1yVHL> (дата звернення 19.02.2019).

⁶⁰¹ Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки*: материалы XIII международной научно-практической конференции (Москва, 4 октября 2014 года). Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 68.

⁶⁰² Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 83.

уповноважених осіб та суспільних інтересів⁶⁰³. Таким чином, у системі механізму обмежувального правового регулювання „знайшлося місце” і для дозволів (уповноважень). Як відзначає Т.В. Дерюгіна, при правовій регламентації відносин щодо здійснення цивільних прав необхідне використання як дозволів, що вказують, як необхідно здійснювати права, так і заборон, що надають уявлення, як не слід їх здійснювати⁶⁰⁴.

Загалом же визнання сусідських відносин об'єктом відособленого правового регулювання, а відповідної сукупності правових норм – правовим інститутом, надає підстави розглядати сусідські обмеження в широкому розумінні – як правові обмеження. За словами І.О. Ємелькіної, сьогодні інститут сусідського права становить правовий механізм, який застосовується національними правопорядками для вирішення завдань, що впливають із необхідності регулюванню відносин, що виникають із задоволення щоденних (природних) потреб сусідів⁶⁰⁵.

Таким чином, більшою мірою правову природу положень сусідського права відображають ті його визначення, що акцентують увагу не на обмежуванні прав на користь сусідів (хоча це також їх дуже важлива властивість (ознака), а на їхній спрямованості на впорядкування та гармонізацію сусідських відносин. Адже кінцевою метою сусідських обмежень прав є гармонійне поєднання (задоволення) індивідуальних і суспільних потреб та інтересів, таке врегулювання (обмеження) поведінки окремої особи, яке б не дозволяло порушувати права і законні інтереси інших учасників суспільних відносин⁶⁰⁶. В зв'язку із цим достатньо слушною є точка зору П.Ф. Кулинич, який розглядає право добросусідства в суб'єктивному аспекті як сукупність прав власників та користувачів земельних ділянок на найбільш повне, безпечне та комфортне користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення⁶⁰⁷. Подібних поглядів дотримуються і інші науковці: так,

⁶⁰³ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. С. 10

⁶⁰⁴ Дерюгіна Т. В. Теоретические проблемы в сфере осуществления субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Академия народного хозяйства. Волгоград, 2010. С. 12-13.

⁶⁰⁵ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 402-403.

⁶⁰⁶ Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки: материалы XIII международной научно-практической конференции (Москва, 4 октября 2014 года)*. Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 67-68.

⁶⁰⁷ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 32.

Т.О. Третяк також розглядає правила добросусідства як систему взаємних прав та обов'язків власників земельних ділянок⁶⁰⁸.

Обмеження, пов'язані із здійсненням суб'єктивних цивільних прав, є достатньо чисельними та різноманітними, що обумовлює здійснення їх поділу на види. При цьому дане питання є настільки широким та складним, що навіть класифікація обмежень в окремо взятій сфері майнових відносин потребує окремого дослідження⁶⁰⁹. При цьому закономірно, що найбільш чисельними та різноманітними є обмеження у сфері земельної власності, виходячи з особливостей та важливого значення даного об'єкту правового регулювання. Відповідно, перелік можливих критеріїв класифікацій обмежень в сфері земельної власності є чи не найбільш широким⁶¹⁰.

Так, достатньо розгорнутий перелік можливих критеріїв обмеження права власності на землю пропонує К.М. Тоцька, оскільки даним автором відповідна класифікація здійснюється: за галузевою належністю норм права, які встановлюють обмеження права власності на земельну ділянку; залежно від статусу фізичної особи як суб'єкта права приватної власності; за встановленням охоронюваного законом інтересу щодо суб'єктів права власності на земельну ділянку; за способами правового регулювання обмежень прав на земельну ділянку (характером обмежень); за підставами виникнення обмежень прав на земельну ділянку та суб'єктами встановлення обмежень прав на земельну ділянку; за територіальною належністю обмежень права власності на земельну ділянку; за строком дії обмежень права власності на земельну ділянку; за умовністю встановлення обмежень права власності на земельну ділянку; за ознакою платності встановлення обмежень права власності на земельну ділянку⁶¹¹.

Серед усієї різноманітності обмежень майнових прав в сфері земельних відносин, передбачених чинним законодавством, в літературі окремим різновидом прийнято виділяти ті, що встановлені положеннями глави 17 ЗК України. Відповідно, постає питання про їх місце у системі обмежень щодо здійснення прав на земельні ділянки.

Найбільш загальне уявлення з цього приводу прав надає достатньо поширене у літературі визначення права сусідства (сусідського права) як речово-правового інституту, що є обмеженнями права власності, встановленими приписами різних нормативно-правових актів і звичаїв, на

⁶⁰⁸ Третяк Т. О. Обов'язок забезпечення належного рівня дбайливості та обачності як критерій прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку. *Право і громадянське суспільство*. 2015. № 3. С. 261.

⁶⁰⁹ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. С. 256-286.

⁶¹⁰ Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрн. у-нт. Краснодар, 2003. С. 109.

⁶¹¹ Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект / автореф... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Х., 2015. С. 4.

користь певних осіб – сусідів⁶¹². Однак більш детальний розгляд даного питання вказує, що ці ознаки (властивості) правового регулювання сусідських відносин потребують певного уточнення. Отже:

1) положення щодо регулювання сусідських відносин мають законодавче закріплення.

На правову природу сусідських обмежень чи не найбільший вплив має та обставина, що вони безпосередньо закріплені в тих чи інших правових нормах. Відповідно, в літературі здавна їх прийнято розглядати як „законні обмеження”, тобто такі, що встановлені законодавством⁶¹³. Так, за словами С.А. Муромцева, права по сусідству здавна встановлювалися законом і не залежали від волі власників⁶¹⁴.

До певного часу в літературі з римського приватного права вказана особливість даного різновиду обмежень прав на нерухомість проявлялася у їх позначенні як „легальних сервітутів”. Під ними, власне, і розглядалися обмеження власності на користь сусідів, встановлені законом⁶¹⁵. На сьогодні, незважаючи на наявність ряду спільних рис у сервітутів та сусідських обмежень, подібні погляди прийнято вважати хибними та розмежовувати вказані явища⁶¹⁶.

В російській дореволюційній цивілістиці подібні обмеження, що виділялися в самостійний вид та іменувалися як „право участія частного”, також розглядалися як такі, що встановлені законодавством. Цим вони, зокрема, протиставлялися речовим правам на чуже майно, зокрема тим же сервітутам. Вказувалося, що такі обмеження передбачають лише стримування власника щодо здійснення його права, не надаючи третім особам прав на чужу річ⁶¹⁷, а, крім того, підкреслювалося, що ці обмеження законні, а не встановлені актом самого власника⁶¹⁸.

Уже в наш час встановлення сусідських обмежень законом розглядається як важливий критерій їх відмежування від т.з. „обтяжень”⁶¹⁹.

⁶¹² Суондукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки: материалы XIII международной научно-практической конференции* (Москва, 4 октября 2014 года). Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 70

⁶¹³ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 227.

⁶¹⁴ Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883. С. 146.

⁶¹⁵ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147; Зайков А. В. Римское частное право: учебник. М.: Издательство Юрайт, 2017. С. 239.

⁶¹⁶ Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. С.108-110.

⁶¹⁷ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 230.

⁶¹⁸ Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 235-2365.

⁶¹⁹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 336.

Згідно визначення, вміщеного в ст. 3 діючої редакції Закону України „Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень”⁶²⁰, обтяженням є право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов’язує виникнення прав і обов’язків щодо рухомого майна.

З вказаного, крім іншого впливає те, що на сьогодні уявлення про обтяження як такі, що встановлюються на підставі акту власника майна, є застарілими, оскільки вони можуть встановлюватися і в інший спосіб, не пов’язаний із волевиявленням власника, в тому числі на підставі певних правових актів (так, сервітути як різновид обтяжень можуть встановлюватися на підставі рішення суду всупереч бажанню власника земельної ділянки).

Однак принципова відмінність між сусідськими обмеженнями та обтяженнями полягає в тому, що вони є проявом різних підходів до правового регулювання: нормативного та індивідуального. Так, обтяження – це встановлене відповідно до правочину або акта суб’єкта владних повноважень стиснення індивідуального характеру⁶²¹, в той час як сусідські обмеження – це такий спосіб правового регулювання відносин між сусідами, що полягає в законодавчому обмеженні правомочностей та в імперативній формі змінює повноваження всіх учасників відповідних відносин⁶²² (питання про співвідношення сусідських обмежень та сервітутів більш детально буде розглянуто в підрозділі 2.7.).

Таким чином, вважаємо необхідним дещо змінити акценти і вести мову не про законодавче закріплення сусідських обмежень, а про їх нормативний характер. До слова, чинне законодавство передбачає встановлення земельних сервітутів законом (ст. 100 ЗК України, ст. 402 ЦК України), однак, якщо це буде стосуватися конкретних правовідносин, а не невизначеного кола осіб, то слід вести мову про встановлення обтяження, а не обмеження.

Таким чином, нормативний характер положень щодо регулювання сусідських відносин полягає в тому, що вони безпосередньо закріплені в законодавстві та поширюються на всіх, без винятку, власників земельних ділянок та землекористувачів. А оскільки такі положення звужують можливості власників та землекористувачів використовувати земельні ділянки з огляду на недопустимість порушення прав їх сусідів, то вони мають характер обмежень.

2) положення щодо регулювання сусідських відносин належать до сфери речового права.

⁶²⁰ Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18.11.2003 року № 1255-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1255-15> (дата звернення: 19.02.2019).

⁶²¹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 336.

⁶²² Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: НОРМА, 2002. С. 455-456.

Ще одна характерна особливість даного різновиду обмежень полягає в тому, що їх традиційно прийнято відносити до сфери майнових, а точніше – речово-правових відносин, пов'язаних з використанням нерухомого майна⁶²³. Як уже вказувалося, ще з часів римського права наукова думка ідентифікувала добросусідство як один з видів обмежень права власності на землю на користь сусідів⁶²⁴. Таким чином, склалася певна традиція законодавчого закріплення норм сусідського права як положень про обмеження права власності, за якої вони розглядаються як „логічне продовження” інституту права власності⁶²⁵. Вказане безпосередньо відображається у переважній більшості наведених у літературі визначень як самого інституту права сусідства (добросусідства), так і сусідських обмежень.

Однак, як відзначається в літературі, подібне розуміння призводить до того, що сусідські правовідносини зливаються з правовідносинами власності, що не дозволяє вести мову про їх існування як самостійного явища⁶²⁶. Водночас, на думку ряду дослідників, сусідські відносини, хоча й тісно пов'язані з відносинами власності, не існують виключно в їхніх рамках⁶²⁷; сусідські відносини, навіть майнові, ширші, ніж сусідські відносини, що складаються з приводу земельних ділянок⁶²⁸.

В свою чергу, вважаємо, що подібну точку зору слід підтримати. Безперечно, історично обмеження на користь сусідів виникли як різновид обмежень майнових прав (при цьому в наш час вони уже не розглядаються виключно як обмеження права власності, а, за визначенням І.Б. Новицького, застосовуються до всіх випадків використання сусідської нерухомості, незалежно від правового титулу сусіда⁶²⁹). Однак сучасне розуміння обмежень на користь сусідів є більш розширеним і включає в себе також певні немайнові аспекти. Вони пов'язані із забезпеченням особистих немайнових прав, пов'язаних із забезпеченням „приватності” та „сусідського спокою” у

⁶²³ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермського университета*. 2013. Выпуск 1 (19). С. 21.

⁶²⁴ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 262; Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147.

⁶²⁵ Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермського университета*. 2013. Выпуск 1 (19). С. 21.

⁶²⁶ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 210.

⁶²⁷ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 210.

⁶²⁸ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 208.

⁶²⁹ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

відповідних відносинах, що, насамперед, визначає комфортність сусідського проживання (детальніше це питання висвітлювалося у підрозділі 2.1.). Тому віднесення сусідських обмежень до сфери речово-правових відносин в цілому, можливо, і є правильним, однак все ж повинно сприйматися із певними застереженнями. Як вказується з цього приводу в літературі, сусідські відносини не завжди складаються з приводу якого-небудь майна, хоча так чи інакше все зводиться саме до майнових інтересів⁶³⁰.

3) положення щодо регулювання сусідських відносин є обмеженнями, що встановлені в приватних інтересах.

Серед „законних” обмежень в сфері речово-правових відносин т.з. „сусідські обмеження” також традиційно прийнято відносити до числа тих, що встановлені в приватних інтересах.

Подібний поділ обмежень також має давню історію, яка сягає доби римського приватного права, яке передбачало два види обмежень права власності – обмеження на користь невизначеного числа осіб (обмеження на користь суспільства) і обмеження на користь приватних осіб⁶³¹. При цьому, якщо в якості прикладу обмежень на користь суспільства в літературі, крім іншого, вказуються, обов'язки щодо надання проходу через земельну ділянку чи підтримання належного стану морських і річкових берегів, то в якості встановлених на користь приватних осіб традиційно визначаються обмеження, пов'язані із сусідством нерухомості⁶³².

В подальшому подібний поділ зберігся в російському дореволюційному законодавстві, яке розрізняло два види обмежень права власності на нерухоме майно: „право участия общего” і „право участия частного”. Вважалося, що „право участия общего” встановлює обмеження права власності на користь всіх і кожного, а „право участия частного” – на користь окремих, чітко визначених осіб. Крім іншого, останнє означало, що обмеження в силу „права участия частного” могли бути скасовані або змінені за згодою сторін, а спори щодо них розглядалися в судовому порядку⁶³³. При цьому під особами, на користь яких встановлювалися обмеження в силу „права участия частного”, розглядалися приватні володільці, а саме – власники сусідніх об'єктів нерухомого майна⁶³⁴. Тому, за висловом Г.Ф. Шершеневича, „право участия частного” з більшим успіхом могло б бути названо „правом сусідства”⁶³⁵.

⁶³⁰ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 213.

⁶³¹ Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса: Экономическая типография, 1899. С. 15.

⁶³² Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник. Москва: БЕК, 2002. С. 158. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И.С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 146-147.

⁶³³ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 229-232.

⁶³⁴ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 213-214. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236-238.

⁶³⁵ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 236.

Однак на сьогодні вести мову про „приватний” характер сусідських обмежень не достатньо коректно. Як свого часу відзначив Г.Ф. Шершеневич, обмеження права власності прямо пропорційні складності суспільних відносин⁶³⁶. В наш час невід’ємною складовою „права сусідства” є публічно-правовий компонент у вигляді достатньо значного масиву норм адміністративного законодавства, в зв’язку із чим в літературі висловлюються міркування щодо формування певного „публічного права сусідства”⁶³⁷.

Крім цього, необхідно враховувати, що більшість положень цивільного, земельного, а при розширеному підході до розуміння складу даного інституту – також і житлового права, є імперативними та не можуть бути змінені за згодою учасників правовідносин.

Тим не менше, усі ці обмеження запроваджені з метою захисту прав і законних інтересів в сфері сусідських відносин шляхом обмеження правомочностей власників нерухомого майна. А враховуючи те, що правове регулювання сусідських відносин стосується чи не кожного, оскільки набуття прав на нерухоме майно обумовлює необхідність взаємодії з володільцями інших об’єктів нерухомості та виникнення сусідських відносин, то його запровадження відповідає і загальносуспільним потребам. Тому не випадково, що вже І.Б. Новицький розглядав обмеження прав землю в інтересах сусідів як явище приватно-публічного характеру, оскільки вони встановлюються не лише в приватних, але і в суспільних інтересах⁶³⁸. В наш час подібної точки зору дотримується Т.О. Третяк, вказуючи, що правила добросусідства забезпечують як індивідуальні, так і публічні інтереси⁶³⁹.

Враховуючи викладене, слід, знову ж таки, змістити акценти і розглядати даний різновид обмежень як такий, що поширюється на особливий вид суспільних відносин – відносини власників та користувачів сусідніх об’єктів нерухомого майна (тобто об’єктів, здійснення прав щодо яких є взаємозалежним, між яким виникає взаємний вплив внаслідок їх використання). І вже тут можна вести мову про приватноправовий характер сусідських відносин, що обумовлений юридичною рівністю та самостійністю учасників даних відносин незалежно від їх складу, а також врегулюванням спорів в цій сфері, насамперед, в судовому порядку. Так, на сьогодні права на нерухомість можуть мати будь-які суб’єкти, а тому учасниками сусідських відносин можуть виступати як фізичні, так і юридичні особи, включаючи публічно-правові

⁶³⁶ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 230.

⁶³⁷ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. Имущественные отношения в Российской Федерации. 2011. № 2. С. 77-78.

⁶³⁸ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

⁶³⁹ Третяк Т. О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5-6. С. 84-91. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2017_5-6_14 (дата звернення: 17.02.2019).

утворення⁶⁴⁰. Як зазначає І.І. Каракаш, в сучасному праві відносини добросусідства поширюються на всіх власників та землекористувачів, незалежно від форми власності на землю та організаційно-правової форми власників чи землекористувачів⁶⁴¹.

Таким чином, сусідські відносини є достатньо широким явищем, а положення щодо їх регулювання, які складають „право сусідства”, виходять за межі звичного розуміння обмежень права власності як конкретних приписів власнику утримуватися від вчинення певних дій. В якості обмежень щодо здійснення прав на сусідні об’єкти нерухомого майна відповідні положення „права сусідства” слід розглядати в найбільш широкому значенні – як „правові обмеження”, що в загальній теорії права визначаються як певний „стримуючий фактор” щодо забезпечення певної поведінки особи через поєднання таких способів правового впливу як дозволи, заборони та зобов’язання, що означає встановлення в праві певних меж правомірної діяльності особи. Адже кінцевою метою правового регулювання сусідських відносин є не обмеження свободи володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна, а забезпечення їх безконфліктного співіснування („сусідського спокою”).

2.5. Співвідношення положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів

Регулювання відносин власників та володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна в рамках речового права не обмежується лише „правом сусідства” (положеннями щодо регулювання сусідських відносин), оскільки складовою такого регулювання є також право земельного сервітуту.

Взаємозв’язок положень щодо регламентації сусідських відносин та земельних сервітутів, який забезпечує всебічність та комплексність правового регулювання відносин сусідів, якими є власники та користувачі сусідніх об’єктів нерухомого майна, в літературі відзначався неодноразово. Так, на думку А.Г. Остапенко, за своєю юридичною природою сусідське право є сукупністю специфічних обмежень права власності, покликаних стримувати речові інтереси сусідів, а також сервітутів, що виникають відповідно до закону чи договору на певну частину чужого нерухомого майна, без користування якою сервітуарій не може здійснювати свої правомочності, обумовлені правом титульного володіння, які знаходяться в єдності та взаємозв’язку⁶⁴². Земельні (предіальні) сервітути та положення щодо регулювання сусідських відносин в

⁶⁴⁰ Шубин Ю. П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения. *Вестник Санкт-Петербургской юридической академии*. 2014. № 2 (23). С. 63-64.

⁶⁴¹ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 78.

⁶⁴² Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. С. 9.

літературі певний час чітко не розмежовувалися⁶⁴³. Більш того, як відзначає Т.О. Третяк, і в наш час правила про добросусідство та про встановлення земельних сервітутів не мають чіткого розмежування ні в теоретичних дослідженнях, ні в правозастосовчій практиці⁶⁴⁴.

Положення щодо регулювання сусідських відносин та земельні сервітути мають як спільні ознаки, так і відмінності. Зокрема їх поєднує: спільне призначення та характер дії (погодження та захист інтересів, пов'язаних із здійсненням прав на сусідні об'єкти нерухомості), спільна сфера застосування (загалом однаковий об'єктний і суб'єктний склад охоплених відносин), спільне походження (виникли як різновиди обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно). Водночас найбільш істотною їх відмінністю є різна правова природа, оскільки положення щодо регулювання сусідських положень („право сусідства”) здебільшого прийнято розглядати як встановлені законодавством обмеження щодо здійснення прав на сусідні об'єкти нерухомого майна, а земельні сервітути – як речові права на чуже майно, які в літературі розглядаються як обтяження цих об'єктів⁶⁴⁵.

Так, що стосується спільного призначення сервітутів та положень права сусідства (*iura vicinitatis* в римському приватному праві), то, на думку Д.В. Дождєва, вони схожі за метою та функціями, в зв'язку з чим останні іноді розглядаються як різновид сервітутів (т.з. „легальні сервітути”)⁶⁴⁶. Даний автор при цьому не розкриває мету та функції сусідського права і земельних сервітутів, однак вони достатньо очевидні і впливають з правової природи цих явищ: положення права сусідства в той чи інший спосіб взаємно обмежують здійснення прав на об'єкти нерухомого майна в інтересах власників та володільців сусідніх об'єктів, що призводить до встановлення особливого правового режиму у їх відносинах, а сервітути – надають можливість використовувати сусідні об'єкти нерухомого майна для забезпечення потреб, які неможливо задовольнити в інший спосіб. У зв'язку із цим вони забезпечують досягнення спільної мети – забезпечення та захист прав і інтересів власників та користувачів сусідніх об'єктів нерухомого майна, діючи при цьому як різновиди обмежень щодо здійснення прав на майно (встановлені, відповідно, в нормативному (законодавчому) та індивідуальному порядку).

Також, як уже вказувалося, спільною є сфера застосування положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів, оскільки йдеться про відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, а в

⁶⁴³ Ельяшевич В. Б. Право участия частного и его защита. СПб., 1914. С. 7-8; Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44-45.

⁶⁴⁴ Третяк Т. О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5-6. С. 84-87. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2017_5-6_14 (дата звернення: 17.02.2019).

⁶⁴⁵ Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2013. С. 3-4.

⁶⁴⁶ Дождєв Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: НОРМА, 2002. С. 455- 456.

контексті положень українського законодавства – про земельно-правові відносини власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок. Що стосується об'єктного складу сервітутних правовідносин, то, як відзначається в літературі, сервітут встановлюється за умови сусідства двох земельних ділянок (нерухомих речей), що належать різним власникам, якщо підлегла ділянка здатна задовольняти потреби сусідньої домінуючої земельної ділянки⁶⁴⁷. Згідно законодавства нашої держави, особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності – від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту (ч. 2 ст. 404 ЦК України). Отже, сусідніми, в контексті правового регулювання сервітутів, можуть бути визнані і ті земельні ділянки, що не мають спільної межі. Більш складним є питання про суб'єктний склад сервітутних правовідносин, однак за визначенням Д.В. Бусуйок, виходячи з положень ст. 98, 101 ЗК України, до нього належать як власники, так і землекористувачі земельних ділянок⁶⁴⁸. Таким чином, сфера застосування положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів практично співпадають.

Як вже вказувалося вище, положення щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів поєднують не лише схожість призначення та сфери застосування, але і спільність походження.

Так, Г.Г. Харченко пов'язує появу прав на чужі речі у римському приватному праві із правом сусідства. На його думку, спочатку земельні сервітутути, а згодом і інші права на чужі речі у Римі виникли і розвивалися у рамках відносин між власниками-сусідами земельних ділянок; вже в старому цивільному праві квіритська власність обмежувалась, причому ці обмеження були встановлені саме в інтересах сусідів⁶⁴⁹. На нашу думку, підтвердженням вказаного може бути та обставина, що перші обмеження прав в інтересах сусідів, які можна розглядати як праобраз сучасних положень щодо регулювання сусідських відносин, у римському праві знайшли своє закріплення уже в Законах XII таблиць⁶⁵⁰.

На думку інших авторів, сучасні положення щодо регулювання сусідських відносин виникли у римському приватному праві як підвид земельних (предіальних) сервітутів, які застосовувалися у відносинах власників сусідніх об'єктів нерухомого майна⁶⁵¹. Іншими словами, встановлені в римському праві обмеження на користь сусідів навпаки первинно належали до різновиду сервітутів (т.з. „легальні сервітутути”) і, „залежно від того, накладають вони на власника обов'язок утриматися від певних актів користування або

⁶⁴⁷ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 94.

⁶⁴⁸ Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинич. К., 2010. С. 88.

⁶⁴⁹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 119, 200.

⁶⁵⁰ Покровський І. А. История римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 303.

⁶⁵¹ Виниченко Ю. В. Jura vicinitatis в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27-29.

зобов'язують його терпіти певні акти користування з боку третіх осіб”, традиційно поділялися на позитивні і негативні⁶⁵². Висловлюються припущення, що в подальшому на основі т.з. „негативних” сервітутів, що за своїм змістом забороняли вчиняти щодо нерухомого майна певні дії, які б порушували інтереси сусідів, сформувався положення щодо регулювання сусідських відносин як обмеження щодо здійснення права, а „позитивні” сервітути, що надавали право обмежено використовувати сусідню нерухомість, продовжили свій розвиток у якості речових прав на чуже майно⁶⁵³.

Загалом питання про первинність виникнення положень щодо регулювання сусідських відносин чи земельних (предіальних) сервітутів є скоріше риторичним, оскільки виникнення даних правових конструкцій уже в добу квіритського права було обумовлено схожими причинами: міський характер давньоримських поселень та скупченість заселення, дрібність землеволодінь, сімейні поділи та ін.⁶⁵⁴. Як вказав Й.О. Покровський, розвиток регулювання речово-правових відносин в римському праві відбувався достатньо повільно, поєднуючи давні положення старого цивільного та більш пізні положення преторського права; пізніше, вже в класичному та пост-класичному праві, проводилася робота щодо об'єднання та спрощення правового регулювання⁶⁵⁵. При цьому, на думку А.О. Живова, чіткого розмежування між сусідським правом і земельними сервітутами в римському приватному праві не проводилося. Необхідно розуміти, що сусідське право в Стародавньому Римі ще не склалося в сформований правовий інститут і фактично було системою позовів, що впливали з подій або дій, пов'язаних з фактом сусідства⁶⁵⁶.

Виходячи з вказаного, вважаємо, що виникнення даних правових явищ – процес взаємозв'язаний. Інша річ, що певний час у літературі не було єдності з питання, наскільки допустимим є розглядати положення сусідського права (*iura vicinitatis*) в якості легальних (встановлених законом) сервітутів. Так, в російській дореволюційній літературі подібну точку зору підтримував В.Б. Єльяшкевич⁶⁵⁷; водночас протилежних поглядів дотримувалися Г.Ф. Шершеневич⁶⁵⁸, С.А. Муромцев⁶⁵⁹ та ін. На даний момент можна

⁶⁵² Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 53.

⁶⁵³ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 22-23; Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44-46; Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. С. 107-111.

⁶⁵⁴ Покровський І. А. Історія римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 303, 310.

⁶⁵⁵ Покровський І. А. Історія римського права. Минск: Харвест, 2002. С. 296-297.

⁶⁵⁶ Живов А. А. О соседском праве и предіальных сервитутах. *История государства и права*. 2012. № 2. С. 23-24.

⁶⁵⁷ Ельяшевич В. Б. Право участия частного и его защита. СПб., 1914. С. 7-8.

⁶⁵⁸ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 230-231.

відзначити переважання в літературі точки зору, згідно якої положення щодо регулювання сусідських відносин є законодавчими обмеженнями повноважень власника, які не наділяють сусідів яким-небудь особливим речовим правом як сервітут, а в імперативній формі змінюють повноваження всіх власників⁶⁶⁰. Зокрема такої позиції дотримується Д.В. Дождев, на думку якого, сервітути та положення сусідського права (*iura vicinitatis*) схожі за метою та функціями, що не виправдано призводить до використання для позначення останніх терміну „легальні сервітути”⁶⁶¹.

Тим не менше, звернення до „Дигестів” як основного джерела приватного права Стародавнього Риму вказує, що чимала частина положень щодо прав і обов'язків сусідів дійсно знаходиться саме в розділі „Про сервітути” (книга 8 „Дигест”). При цьому про інтереси сусідів (*vicinorum interes*) йдеться і при поясненні природи сервітуту, яка полягає в тому, щоб особа допускала що-небудь або не робила чого-небудь на користь сусіда. В свою чергу, деякі з сервітутів, при встановленні яких безпосередньо використовується термін „сусід”, були обмеженим правом користування чужою річчю лише формально, оскільки, по-суті, стосувалися не можливостей користування або розпорядження річчю сусіда, а лише встановлювали загальні правила, що забезпечують кожному з суб'єктів, які є сусідами, комфортне користування його власним майном⁶⁶².

Також можна відзначити, що в діючих цивільних кодексах ряду країн правила щодо регулювання сусідських відносин і сьогодні існують у якості сервітутів: так, у Французькому цивільному кодексі (1804 р.) вони вміщені в Титулі IV „Про сервітути або земельні повинності” Книги II, в Загальному цивільному уложенні Австрії (1811 р.) – в Главі 7 „Про сервітути” (*Dienstbarkeiten*) розділу першого частини другої. Однак сучасна правова доктрина цих країн все ж таки розмежовує положення про сусідство та земельні сервітути. Зокрема Ж.Д. Морандьєр вказує, що багато обмежень в інтересах сусідів було введено до ФЦК під назвою „легальних” або „природних” сервітутів, а обтяження цими сервітутами земельних ділянок складає загальне правило поземельної власності; водночас обов'язки, які покладаються на власників в інтересах сусідів, слід розглядати як встановлені законом обмеження земельної власності⁶⁶³.

Загалом на сьогодні слід констатувати, що положення щодо регулювання сусідських відносин („право сусідства” чи „сусідське право”) і сервітути, які первинно формувалися як специфічні обмеження права власності, в

⁶⁵⁹ Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883. С. 146.

⁶⁶⁰ Виниченко Ю. В. *Iura vicinitatis* в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 28-29.

⁶⁶¹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 456.

⁶⁶² Виниченко Ю. В. *Iura vicinitatis* в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27-29.

⁶⁶³ Морандьєр Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 56.

подальшому трансформувалися в окремі правові інститути. Сучасне тлумачення правової природи регулювання сусідських відносин ближче до його розуміння як специфічного обмеження речових прав, в той час як сервітут – самостійне, хоча і обмежене, суб'єктивне речове право; в зв'язку із цим можна зробити висновок про нетотожність цих термінів⁶⁶⁴. Як відзначається в літературі, незважаючи на тісний взаємозв'язок і взаємну обумовленість правового регулювання відносин між власниками сусіднього нерухомого майна, сервітути і обмеження, що становлять зміст сусідського права, мають різну правову природу⁶⁶⁵.

Що стосується розмежування положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних (предіальних) сервітутів, то їх різна правова природа, проявляється в ряді відмінностей: належність до різних правових категорій (відповідно, законодавчих обмежень та речових прав на чуже майно), забезпечування різних інтересів (публічних (загальносуспільних) або приватних), відмінний порядок встановлення (нормативний або індивідуальний) та ін.

Так, на думку дослідника римського приватного права Д.В. Дождева, сервітутне право зачіпає (не більшою мірою, ніж фізичні властивості ділянки) можливості здійснення окремих повноважень власника, що відрізняє його від іншого способу регулювання відносин між сусідами – законодавчого обмеження повноважень власника⁶⁶⁶. На це ж вказувалося і в російській дореволюційній літературі: на думку Г.Ф. Шершеневича, обмеження права власності мають на меті лише стиснення власника в здійсненні його права через інших осіб, але не надають їм прав на чужу річ; даній меті служать, головним чином, сервітути⁶⁶⁷. С.А. Муромцев, в свою чергу, вважав сусідське право інститутом, покликаним за допомогою деяких заборон зберегти добросусідські відносини між сусідами-власниками сусіднього нерухомого майна, а в ситуаціях, коли власнику земельної ділянки необхідно було скористатися сусідньою ділянкою, необхідно було домовитися з сусідом-власником або встановити право, яке називається сервітутом, через суд⁶⁶⁸.

Однак вважати, що положення щодо регулювання сусідських відносин та земельні (предіальні) сервітути відрізняються тим, що перші – обмежують здійснення права, не надаючи іншим особам речових прав, а інші, як речове право, – надають можливість використовувати чуже майно⁶⁶⁹, було б занадто поверховим. Адже в кінцевому підсумку і положення щодо регулювання

⁶⁶⁴ Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. С. 37.

⁶⁶⁵ Живов А. А. О соседском праве и предельных сервитутах. *История государства и права*. 2012. № 2. С. 24.

⁶⁶⁶ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 455-456.

⁶⁶⁷ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 230.

⁶⁶⁸ Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883. С. 146.

⁶⁶⁹ Синайский В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 208.

сусідських відносин („право сусідства”), і встановлені земельні (предіальні) сервітути призводять до обмеження можливостей уповноваженої особи здійснювати ті чи інші повноваження, пов’язані із реалізацією прав на майно (земельну ділянку). При цьому механізм їх дії щодо встановлення меж здійснення суб’єктивного права щодо нерухомого майна може співпадати.

Так, в літературі достатньо поширена точка зору, що встановлені законодавством обмеження можуть полягати в: а) обов’язку особи що-небудь не робити з того, що вона могла б робити, виходячи із змісту права власності; б) обов’язку що-небудь терпіти з боку інших осіб, чого за змістом права власності можна було б не допускати; при цьому обмеження не можуть передбачати обов’язок що-небудь робити на користь інших осіб⁶⁷⁰. Іншими словами, встановлення обмежень пов’язується з встановленням заборон щодо певної поведінки власника чи користувача нерухомого майна (хоча, як було проаналізовано в підрозділі 2.4., сусідські обмеження не зводиться виключно до заборон і є більш складним механізмом впливу на поведінку сусідів, що передбачає також встановлення дозволів (уповноважень) та додаткових обов’язків).

Аналогічною, з науково-теоретичної точки зору, може бути і дія земельних (предіальних) сервітутів, які за своїм змістом можуть надавати можливість використовувати чуже майна (т.з. „позитивні” сервітути, коли особа зобов’язана терпіти чужий вплив на обтяжене майно) або забороняти вчиняти певні дії щодо свого майна в інтересах (на користь) іншої особи (в останньому випадку йдеться про т.з. „негативні” (приховані) сервітути)⁶⁷¹. Як вказувалося вище, в літературі висловлюються припущення, що саме з негативних сервітутів сформувалися сучасні положення „права сусідства”. Підтримуючи в цілому вказану точку зору, слід відзначити, що остаточно негативні сервітути все ж не зникли, оскільки вони прямо закріплені в законодавствах ряду країн. Так, згідно ч. 3 ст. 430 ЦК Республіки Молдова, позитивними визнаються сервітути, що надають власнику домінуючої земельної ділянки право здійснювати певні дії щодо використання обтяженої сервітутом земельної ділянки, а негативними – сервітути, що покладають на власника земельної ділянки, обтяженої сервітутом, певні обмеження при здійсненні свого права власності. При цьому, відповідно до ч. 1 ст. 434 ЦК Республіки Молдова, сервітут може полягати в обов’язку власника утримуватися від здійснення певних дій на користь власника домінуючої земельної ділянки. Згідно ч. 1 ст. 71 розділу 6 книги 5 ЦК Нідерландів, тягар, який земельний сервітут покладає на обтяжену земельну ділянку, полягає в обов’язку допускати які-небудь дії на одній з двох ділянок землі, над або під нею, або не здійснювати яких-небудь дій⁶⁷². Однак з приводу правової природи

⁶⁷⁰ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 229.

⁶⁷¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 258-259.

⁶⁷² Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 259.

негативних сервітутів єдина точка зору в літературі відсутня, оскільки навіть ті автори, які вказують на поділ сервітутів за замістом на позитивні (право особи вчиняти певні дії за рахунок чужої нерухомості: право проходу або проїзду через іншу земельну ділянку, прогону через неї худоби, користування водою або пасовищами та ін.) та негативні (право вимагати, щоб власник утримувався від того або іншого користування своєю річчю: сервітути світла, повітря, вигляду тощо), вказують, що негативні сервітути не є речовими правами на чуже майно, а виступають обмеженнями права власності або інших речових прав⁶⁷³.

Таким чином, з науково-теоретичної точки зору, обмежувальна дія земельних сервітутів також може проявлятися як через зобов'язання, так і через заборону. Виходячи з цього, принципова відмінність в характері дії правил щодо регулювання сусідських відносин та земельних (предіальних) сервітутів відсутня, якщо останні розглядати комплексно, включаючи як позитивні, так і негативні сервітути.

З приводу останніх у літературі єдиної точки зору немає. Так, висловлюються пропозиції прямо передбачати в законодавстві можливість встановлення негативних сервітутів, оскільки це сприяє більш повному захисту прав власників нерухомого майна⁶⁷⁴. Вказане обґрунтовується зарубіжним досвідом та вітчизняною судовою практикою⁶⁷⁵. На противагу вказаному, висловлюються міркування, що ті конструкції, які іменуються як „негативні сервітути”, більш обґрунтовано було б віднести до заборон, що накладаються сусідським правом. В зв'язку із цим „негативні” сервітути взагалі пропонується виключити з сфери регулювання сервітутного права, зберігши лише ті конструкції, які складають зміст „позитивних сервітутів”⁶⁷⁶. При цьому вказується, що утримання від вчинення певних дій не складає зміст сервітутного права, а виступає обмеженням речового права, пов'язаним з відносинами власників сусідніх земельних ділянок або іншого нерухомого майна. Останні складають зміст т.з. „сусідського права”, норми якого є легальними обмеженнями права власності або інших речових прав⁶⁷⁷. Відповідно, „негативні сервітути” пропонується замінити на сусідське право як більш відповідне для регулювання такого роду відносин⁶⁷⁸.

⁶⁷³ Скрыбин С. В. Вещное право: учебное пособие. Алматы: Научно-издательский центр КООУ, 2009. С. 225.

⁶⁷⁴ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 70.

⁶⁷⁵ Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 12.

⁶⁷⁶ Живов А. А. О соседском праве и предіальных сервитутах. *История государства и права*. 2012. № 2. С. 24.

⁶⁷⁷ Скрыбин С. В. Вещное право: учебное пособие. Алматы: Научно-издательский центр КООУ, 2009. С. 195-196.

⁶⁷⁸ Тажиров Т. Понятие и значение института соседского права в законодательстве РФ. *Бюллетень RWAY*. 2014. № 237. С. 40.

На нашу думку, негативні сервітути все ж необхідні, оскільки вони надають можливість в конкретній ситуації встановити для врегулювання відносин володільців сусідньої нерухомості ті обмеження, які не закріплено або неможливо закріпити на рівні законодавства. Крім того, навіть якщо формально негативні сервітути в законодавстві не передбачено, то це не виключає можливості встановлення в судовому порядку заборони вчиняти певні дії як способу захисту прав або інтересів (ст. 16 ЦК України); подібна заборона по своїй суті і буде негативним сервітутом, який обтяжує конкретно визначене майно. Як зазначено з цього приводу у пункті 22-2 Постанови Пленуму Верховного Суду України „Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ” від 16.04.2004 року № 7⁶⁷⁹, види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені ст. 99 ЗК України і цей перелік не є вичерпним.

В літературі також часто висловлюється думка, що положення щодо регулювання сусідських відносин та сервітути можна розмежовувати за інтересами, для забезпечення яких вони встановлюються: відповідно, публічними чи приватними. Як свого часу вказав В.І. Синайський, відмінність між обмеженнями права власності та правами на чужу річ (в т.ч. сервітутами) впливають також і з мети, для досягнення якої вони встановлюються: перші, обмежуючи поняття права власності, мають на меті зробити можливим здійснення права власності в інтересах самих же власників і в цілому в інтересах суспільного порядку, а другі – надати третім особам цивільні права на чужу річ, розширити сферу їх приватного панування на чужі речі. На думку даного науковця, вказана відмінність мети і визначає різну юридичну природу обмежень права власності та прав на чужу річ⁶⁸⁰.

Загалом з вказаним варто погодитися, але одразу слід відзначити, що одне і теж за змістом положення, залежно від способу його встановлення, може розглядатися і як законодавчо встановлене обмеження, і як обтяження (сервітут). Відповідно, можна стверджувати, що й інтерес, який формально буде забезпечувати відповідне положення, також буде різним (публічним, якщо йдеться про законодавчі обмеження, та приватним – для земельних сервітутів). Так, право доступу на сусідню земельну ділянку з метою обслуговування своєї ділянки, встановлене договором зацікавленої особи та власника (володільця) земельної ділянки (ст. 99-100 ЗК України), на сьогодні сприймається як достатньо традиційний різновид земельних (предіальних) сервітутів, відомих ще з часів римського права. Водночас, якщо таке ж за змістом положення встановлюється на рівні законодавства, то воно набуває характеру нормативно встановленого (законодавчого) обмеження. Як приклад – положення ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова чи аналогічні їм положення ст. 56 розділу 4 книги 5

⁶⁷⁹ Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/go/va007700-04> (дата звернення 17.02.2019).

⁶⁸⁰ Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 208.

ЦК Нідерландів: будь-який власник після письмового або усного повідомлення зобов'язаний дозволити сусідові доступ на свою територію, якщо це необхідно для здійснення і обслуговування будівель, насаджень або інших робіт на сусідній ділянці. На нашу думку, в даному випадку можна вести мову про законодавче обмеження, яке імперативно зобов'язує особу надавати сусідові доступ на свою земельну ділянку після отримання від нього відповідного запиту та є складовою правового режиму земельних ділянок. Про речове право на чуже майно, яке виникає в договірному чи судовому порядку, в даному випадку мова йти не може.

Таким чином, в правовій природі положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних (предіальних) сервітутів принципова відмінність все ж існує, оскільки, повторимося, перші – це складова законодавчо встановленого правового режиму відповідного виду майна, а другі – встановлюються щодо конкретного об'єкту та характеризуються подвійною дією: обмежуючи конкретне суб'єктивне право власності, вони одночасно обтяжують його об'єкт, слідуючи за ним при переході права до інших осіб. І найбільш очевидно ця особливість проявляється в порядку їх встановлення, на що неодноразово зверталось увагу в літературі, і з чого, на нашу думку, випливають інші їх відмінності.

Так, в радянській літературі І.Б. Новицький, з одного боку, звернув увагу на спорідненість сусідського права та земельних (предіальних) сервітутів, оскільки в обох випадках мова йде про обмеження на користь сусідів, а, з іншого боку, вказав на відмінність, яка випливає із підстав їх виникнення: сервітути встановлюються договором, а положення права сусідства – з приписів законодавства⁶⁸¹. Ще раніше, в російській дореволюційній літературі В.Б. Попов розмежовував сервітути і сусідські права за принципом закріплення останніх в нормативних правових актах, що мають універсальний характер для всіх власників земельних ділянок, тоді як сервітут встановлювався за договором сторін або за рішенням суду у кожному конкретному випадку, враховуючи місцеву специфіку⁶⁸². З узагальненням О.В. Копилова, сервітути в більшості випадків виникають на основі договору між власниками сусідніх земель, а сусідські права – на основі прямої вказівки законів⁶⁸³. Таким чином, в будь-якому випадку сервітути як речові права встановлюються на підставі індивідуальних правових актів або правочинів стосовно конкретних земельних ділянок, а положення права сусідства встановлюються в нормативно-правових актах і стосують всіх власників та користувачів нерухомого майна.

Ще одна принципова відмінність вказаних правових явищ полягає у тому, що положення щодо регулювання сусідських відносин не надають права обмеженого використання чужого майна, бо не визнаються речовими правами.

⁶⁸¹ Новицький И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 7.

⁶⁸² Тажиров Т. Понятие и значение института соседского права в законодательстве РФ. *Бюллетень RWAY*. 2014. № 237. С. 37-40.

⁶⁸³ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44-45.

Відповідно, вони не підлягають державній реєстрації (ч. 3 ст. 111 ЗК України), оскільки є складовою встановленого законодавством правового режиму землекористування. На відміну від цього, дійсність земельних сервітутів в якості речових прав безпосередньо пов'язується з їх державною реєстрацією (ч. 2 ст. 100 ЗК України).

Свого часу автор висунув пропозицію, згідно якої під обмеженнями щодо здійснення права власності на землю (земельні ділянки) слід розуміти конкретні, об'єктивно існуючі обставини (правові приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково. В якості обмежень права власності на землю виступає достатньо широке коло обставин, різних за своєю правовою природою, починаючи від загальних принципів права – і до речових прав на чуже майно та публічних обтяжень (заборони відчуження, арешт та ін.)⁶⁸⁴. Обмеження пропонувалося класифікувати за різними критеріями, однак, в першу чергу, слід розрізняти дві основні групи: 1) нормативні обмеження права власності на землю; 2) обтяження земельних ділянок.

Що стосується нормативних, то сюди належать ті обмеження, що безпосередньо впливають з приписів законодавства нормативного характеру і характеризуються такими ознаками як: імперативний порядок встановлення; поширення дії на всі або достатньо широке коло відносин власності на землю; відображають публічний інтерес; виникають незалежно від волі власника; не підлягають спеціальній реєстрації. Можна також вести мову про безстроковий характер таких обмежень, оскільки вони виникають з прийняттям і діють до скасування відповідної правової норми.

В свою чергу, обтяження земельних ділянок, включаючи земельні (предіальні) сервітути як речові права, доповнюють встановлені законодавством обмеження, закріплюючи індивідуальні межі здійснення конкретного суб'єктивного права власності. Обтяження характеризуються індивідуальним, а не нормативним характером, оскільки вони: виникають на підставі індивідуально-правових актів чи правочинів; мають адресний характер (виникають щодо окремо визначених земельних ділянок), а також підлягають спеціальній реєстрації, що виступає умовою їх дійсності⁶⁸⁵. Так, згідно ч. 3 ст. 111 ЗК України, обтяження прав на земельні ділянки (крім безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, положення щодо регулювання сусідських відносин та земельні сервітути належать (в контексті регулювання речово-правових відносин) до принципова різних видів обмежень щодо здійснення прав на

⁶⁸⁴ Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2008. С. 9-10.

⁶⁸⁵ Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20. С. 107-111.

нерухоме майно (земельні ділянки): відповідно, до нормативних обмежень щодо здійснення речових права та до обтяжень земельних ділянок.

Тим не менше, загалом питання про співвідношення положень щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів залишається відкритим. Цьому сприяє ряд чинників:

- в окремих випадках положення щодо регулювання сусідських відносин та сервітути достатньо подібні за своїм змістом та розрізняються способом встановлення (як приклад, вказані вище положення ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова чи ст. 56 Розділу 4 Книги 5 ЦК Нідерландів);

- положення щодо регулювання сусідських відносин та положення про земельні сервітути не завжди можна розмежовувати за механізмом їх дії, особливо – за умов реалізації пропозицій щодо закріплення в українському законодавстві конструкції негативного сервітуту⁶⁸⁶;

- закріплення в законодавстві та, відповідно, поширеність в літературі положень щодо можливості встановлення сервітутів в законодавстві (ст. 100 ЗК України, ст. 402 ЦК України), що нівелює уявлення про індивідуально-правовий (ненормативний) порядок встановлення сервітутів як їх визначальну відмінність від положень права сусідства;

- різноманітність положень щодо регулювання сусідських відносин та сервітутів за умов відсутності в літературі єдиної точки зору щодо їх змісту та правової природи. Так, можна згадати про публічні сервітути, які мають специфічну правову природу, а тому не визнаються речовими правами⁶⁸⁷. Крім того, необхідно відзначити науково-теоретичні спори стосовно змісту, правової природи та видів обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно (обтяжень нерухомого майна);

- також можна відзначити проблемні моменти періоду становлення на пострадянському просторі сучасного правового регулювання сусідських відносин, зокрема його обмеженість і несистемність, що обумовлює намагання компенсувати відповідні пробіли правового регулювання застосуванням таких існуючих конструкцій, як земельні сервітути⁶⁸⁸.

2.6. Право сусідства як правовий інститут

Як уже вказувалося, правове регулювання сусідських відносин має достатньо тривалу історію.

Так, на думку Ю.В. Виниченко, в історії сусідського права, залежно від ступеня його кодифікованості, слід виділяти періоди децентралізованого,

⁶⁸⁶ Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. С. 12

⁶⁸⁷ Мироненко І. В. Зміст та значення публічних сервітутів для правового регулювання земельних відносин. *Держава і право*. 2013. № 60. С. 344-348.

⁶⁸⁸ Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. 202 с.

поляризованого і систематизованого існування правових норм щодо регулювання сусідських відносин, а також сучасний етап розвитку⁶⁸⁹.

В свою чергу, О.П. Анісімов пропонує здійснювати періодизацію історії сусідського права за критерієм ступеня застосування норм приватного і публічного права для регулювання даних відносин. Така класифікація, на його думку, відображає поступову еволюцію спочатку практично повністю „приватних” сусідських відносин у напрямі їх сучасного „приватно-публічного” регулювання. Відповідно, пропонується виділяти наступні періоди: стародавній світ (закони Хамурапі (Вавилон), закони Ману (Індія), закони XII таблиць і інших правових актів Рима; сусідське право Європейських країн, починаючи з формування перших європейських держав і до середини XIX ст.; технологічний етап розвитку сусідського права (середина XIX - кінець XX ст.), коли з'являються і розвиваються еколого-технологічні загрози від розвитку промисловості; сучасний етап розвитку сусідського права (початок XXI ст.), обумовлений викликами епохи глобалізації⁶⁹⁰.

О.А. Лобов, досліджуючи історичні корені інституту добросусідства в сучасному українському законодавстві, виділив такі етапи його розвитку, як: 1) зародження і структурно-змістовне формування в межах римського приватного права; 2) рецепція в європейській юридичній науці та правозастосовчій діяльності, що характеризувалося розвитком раніше створеного базису й наповненням його новим змістом; 3) сусідське право дореволюційної Росії, що розвивалося й удосконалювалося під визначальним впливом традицій римського приватного права; 4) радянська правова доктрина й земельне законодавство, для якого було властиво брак інтересу і практичної необхідності в застосуванні й розвитку норм добросусідства; 5) відродження й формування інституту добросусідства в сучасному земельному законодавстві⁶⁹¹.

На нашу думку, періодизація розвитку правового регулювання сусідських відносин на українських землях є дещо іншою (це питання розглянуто в Розділі 1), однак погоджуємося, що воно має значні історичні традиції, що сягають своїми початками права доби Київської Русі. При цьому навіть в радянський період, в умовах відмови від приватної власності на землю, окремими науковцями відзначалося існування „права сусідства” як правового інституту, що регулював відносини користувачів сусідніх земельних ділянок⁶⁹². Як з цього приводу вказується в літературі, сусідські відносини завжди мали своє врегулювання, однак в одні періоди воно було упорядковане і становило

⁶⁸⁹ Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 22-23.

⁶⁹⁰ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 160-161.

⁶⁹¹ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 102-104.

⁶⁹² Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 7-10.

окремий правовий інститут, а в інші – складалося з розрізнених норм або звичаїв⁶⁹³.

Виникнення та тривалий історичний розвиток спеціального правового регулювання сусідських відносин об'єктивно дають підстави науковцям вести мову про формування т.з. „сусідського права” чи „права сусідства”. Мова йде про сукупність правових норм, спрямованих на правове регулювання відносин володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна. В чинному українському законодавстві таке правове регулювання, в основному, представлено положеннями глави 17 „Добросусідство” ЗК України.

При цьому як в українській, так і зарубіжній правовій доктрині вказану сукупність правових норм прийнято розглядати в якості самостійного правового інституту (або ж, за визначенням Ю.М. Андреева, як інституційну сукупність правових норм⁶⁹⁴). У вітчизняній літературі існування такого інституту відзначається П.Ф. Кулиничем⁶⁹⁵, І.І. Каракашем⁶⁹⁶, В.К. Гуревським⁶⁹⁷, О.А. Лобовим⁶⁹⁸ та іншими науковцями. Так, на думку П.Ф. Кулинича, норми-правила добросусідства, що містяться у чинному земельному законодавстві, утворюють окремий інститут земельного права України, який знаходиться в стані відродження та переживає період формування⁶⁹⁹.

Загалом положення глави 17 „Добросусідство” чинного ЗК України пропонується розглядати як сучасний правовий інститут, що є „наступником” чи „продовженням” відповідного правового регулювання в законодавстві дореволюційного періоду⁷⁰⁰. Однак при цьому достатньо спірними залишаються питання науково-теоретичних засад даного інституту, зокрема його правова природа, галузева належність, внутрішня структура та ряд інших.

⁶⁹³ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 209.

⁶⁹⁴ Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 38.

⁶⁹⁵ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33.

⁶⁹⁶ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

⁶⁹⁷ Гуревський В. К. Понятие и содержание добрососедства в земельном праве. *Земельное право Украины: учеб. пособие* / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 148-149.

⁶⁹⁸ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 107-108.

⁶⁹⁹ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33.

⁷⁰⁰ Гуревський В. К. Понятие и содержание добрососедства в земельном праве. *Земельное право Украины: учеб. пособие* / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 148-149; Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

Також можна відзначити відсутність єдиної термінології, зокрема використання для позначення цього інституту таких понять як „право сусідства”, „сусідське право”, „добросусідство”, „право добросусідства”, „сусідські обмеження” та ін. Загалом, на думку П.Ф. Кулинича, в наш час даний інститут, в порівнянні з іншими правовими інститутами, в належній мірі не сформований, а його норми характеризуються різним рівнем розвитку, повноти та чіткості змісту та взаємодії між собою⁷⁰¹. В свою чергу, О.А. Лобов відзначає, що інститут добросусідства є новелою в українському земельному праві, який ще не зазнавав самостійного комплексного наукового дослідження⁷⁰².

Розпочинаючи розгляд науково-теоретичних засад права сусідства, одразу ж можна відзначити аспекти, пов'язаних з самою назвою глави 17 ЗК України, положення якої на сьогодні складають основу даного інституту. Насамперед, потрібно вказати певну унікальність самого поняття „добросусідство”, оскільки в зарубіжній літературі чи законодавствах воно не використовується. Відповідні розділи нормативно-правових актів інших країн мають назву „право сусідства” (як приклад – ЦК РМ чи ЦК АР) чи „сусідське право” (ЦК Грузії, ЦК Туркменистану).

Також можна відзначити багатоаспектність самого поняття „добросусідство”. Так, О.А. Лобов пропонує розглядати добросусідство в сучасній системі права як: а) комплексний міжгалузевий інститут земельного права; б) суб'єктивне право; в) обов'язок землекористувачів; г) основоположний принцип земельного права⁷⁰³. На додаток до вказаного, О.І. Заєць розглядає земельно-правове добросусідство як відносно визначене оціночне поняття, в основі якого лежать моральні, етичні та релігійні норми, що складають невід'ємну частину моральної свідомості⁷⁰⁴. П.Ф. Кулинич також вказує, що „добросусідство” може розглядатися як моральна та як правова категорії⁷⁰⁵. Таким чином, наведені О.А. Лобовим аспекти поняття „добросусідства” також слід доповнити морально-етичною складовою.

Також в літературі пропонується розглядати дане поняття в суб'єктивному та об'єктивному аспектах. Зокрема Ю.В. Виниченко, відзначаючи багатозначність самого поняття „право”, яке традиційно розглядається в об'єктивному і в суб'єктивному значеннях, вважає, що сусідське право, відповідно, з одного боку, можна розуміти як сукупність правових норм,

⁷⁰¹ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33.

⁷⁰² Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 102.

⁷⁰³ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 107-108.

⁷⁰⁴ Заєць О. І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 92. С. 28-30.

⁷⁰⁵ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 29.

які регулюють певну групу суспільних („сусідських”) відносин, а з іншого – як міру можливої поведінки сусідів⁷⁰⁶.

Подібну точку зору висловив П.Ф. Кулинич: право добросусідства в суб'єктивному аспекті являє собою сукупність прав власників та користувачів земельних ділянок на найбільш повне, безпечне та комфортне користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення; цим правам кореспондує сукупність обов'язків власників та користувачів сусідніх (суміжних) земельних ділянок, які полягають у зміні характеру чи припиненні здійснюваної ними діяльності, яка хоча не суперечить цільовому призначенню належних їм земельних ділянок, але негативно впливає на сусідів (сусідні земельні ділянки). В свою чергу, право добросусідства в об'єктивному розумінні є інститутом земельного права⁷⁰⁷.

На нашу думку, застосування поняття „добросусідство” як назви для правового інституту є невдалим. Тому підтримуємо пропозиції називати відповідний розділ правового регулювання „Право сусідства”. Вказане загалом вкладається у використовувану в чинному ЗК України термінологію (так, розділ III має назву „Права на землю”, а відповідні глави – „Право власності на землю”, „Право користування землею”, „Право земельного сервітуту” та ін.). Крім того, це відповідає практиці, прийнятій в інших пострадянських країнах (зокрема молдовському та азербайджанському законодавствах). Слід відзначити, що подібні міркування не є чимось новим, зокрема П.Ф. Кулинич вже відзначав неточність та недостатню коректність назви чинної глави 17 ЗК України, що логічно не вкладається в назви розділу III ЗК України та більшості інших його глав. На його думку, більш вдалою була б назва „Право добросусідство”, яка і використовувалася в проекті ЗК України, розробленому в Інституті держави і права НАН України⁷⁰⁸.

Таким чином, добросусідство – це скоріше мета правового регулювання сусідських відносин, яка проявляється в їх якісній характеристиці, певному стані відносин між відповідними особами. Так, на думку О.І. Заєць, у загальному вигляді добросусідство – це дружні взаємовідносини сусідів, тобто осіб, які суміжно або близько проживають чи знаходяться один від одного⁷⁰⁹. Ю.М. Андреев розглядає правовий інститут сусідства як інституційну сукупність норм, які, крім іншого, забезпечують підтримання „сусідського” миру та гармонізацію взаємовідносин осіб, що проживають по сусідству⁷¹⁰.

⁷⁰⁶ Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 50.

⁷⁰⁷ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33.

⁷⁰⁸ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 25-26.

⁷⁰⁹ Заєць О. І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 92. С. 28

⁷¹⁰ Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 38.

Подібну точку зору підтримує і Ю.В. Винниченко, яка умовно розділяє всі фактичні відносини сусідів на дві групи – „добросусідські” і „недобросусідські”. Перші з них характеризуються відсутністю спору або конфлікту, оскільки сусіди знаходяться в дійсно „добрих” відносинах, оскільки ще не перевищена межа їх терпимості (чи через якісь інші причини). Відповідно, при недобросусідській моделі відносин сусіди знаходяться в стані конфлікту або спору (про визнання права на певну нерухому річ, у зв'язку із встановленням меж або з приводу відшкодування заподіяної шкоди внаслідок зловживання правом або іншого правопорушення, допущеного одним з сусідів)⁷¹¹.

Виходячи з вказаного вважаємо, що слід в цілому відмовитися від застосування самого поняття „добросусідство”, замінивши його поняттям „право сусідства”. В цьому випадку усувається змішування правових та морально-етичних категорій при здійсненні правового регулювання.

Що стосується галузевої належності положень права сусідства, то, як відзначила Ю.В. Винниченко, місце цього інституту в системі права – питання відкрите⁷¹².

Українські науковці, виходячи з положень чинного законодавства нашої держави, розглядають цей інститут в контексті правового регулювання земельних відносин. Так, на думку П.Ф. Кулинич, норми-правила добросусідства є окремим інститутом земельного права⁷¹³. О.А. Лобов пропонує розглядати добросусідство в сучасній системі права як комплексний міжгалузевий інститут земельного права⁷¹⁴. З свого боку, ми підтримуємо думку про міжгалузевий характер даного правового інституту, однак вважаємо, що за своєю правовою природою він не може розглядатися виключно як земельно-правовий інститут.

Що стосується зарубіжних авторів, то вони, як правило, розглядають право сусідства як інститут цивільного права, наголошуючи на його цивілістичному походженні та речово-правовій природі. Так, на думку С.В. Корольова, сусідське право в його приватноправових аспектах можна розглядати як сукупність норм цивільного права, що регулюють обмеження прав власника на земельну ділянку, найбільш важлива частина яких пов'язана з „прикордонними” відносинами власників суміжних ділянок⁷¹⁵. Загалом, як

⁷¹¹ Винниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 10.

⁷¹² Винниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 52-53.

⁷¹³ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 33.

⁷¹⁴ Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 107-108.

⁷¹⁵ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 78.

вказує Ф.О. Богатирьов, сприйняття норм сусідського права як масиву однорідних цивільно-правових норм є традиційним⁷¹⁶.

На цивілістичне походження даного правового інституту вказують і українські науковці, які досліджують питання земельного права. Так, І.І. Каракаш розглядає добросусідство в діючому ЗК України як „продовження” інституту „права участія частного” в російському дореволюційному праві⁷¹⁷. Подібної точки зору дотримується і В.К. Гуревський, який визначає правила та норми глави 17 чинного ЗК України („сучасний інститут добросусідства”) як продовження дореволюційного сусідського права, що мало на меті забезпечувати приватні інтереси власників сусідніх ділянок⁷¹⁸ (нагадаємо, що в той час сусідські відносини регулювалися в рамках „права участія частного” як частини цивільного права).

Загалом цивілістичне походження даного правового інституту є беззаперечним, оскільки:

а) це впливає з історії розвитку правового регулювання сусідських відносин;

б) сусідські відносини за своїм змістом мають приватноправовий характер, оскільки ґрунтуються на засадах юридичної рівності, майнової самостійності та вільного волевиявлення їх суб'єктів. Так, за словами Ю.В. Виниченко, з позицій галузевої приналежності сусідське право слід відносити до числа цивільно-правових (приватноправових) інститутів, оскільки відповідні відносини складаються у зв'язку з використанням майна і засновані на юридичній рівності їх учасників (сусідів)⁷¹⁹. Інша річ, що, як буде вказано надалі, на сьогодні можна відзначити достатньо широке застосування положень адміністративного права для врегулювання сусідських відносин;

в) сусідські відносини не обмежуються лише сферою земельних відносин. Як відзначається в літературі, ці відносини тісно пов'язані із земельними правовідносинами, проте навіть у своєму майновому аспекті вони є більш широким явищем, ніж сусідські відносини, що складаються з приводу земельних ділянок⁷²⁰. Зокрема вказується, що в житловій сфері існує чи не найтісніше зіткнення власників об'єктів нерухомості, що є сусідами, яке також потребує врегулювання на основі норм сусідського права⁷²¹. Відповідно, на

⁷¹⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 229.

⁷¹⁷ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 77.

⁷¹⁸ Гуревський В. К. Понятие и содержание добрососедства в земельном праве. *Земельное право Украины: учеб. пособие*. Под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 148-149.

⁷¹⁹ Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 12.

⁷²⁰ Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки*. 2014. № 1. С. 208-209.

⁷²¹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 255.

пострадянському просторі достатньо поширена точка зору про необхідність включення до сфери сусідського права також житлових правовідносин⁷²². Крім того, як уже вказувалося у підрозділі 2.1., сусідські відносини не є виключно майновими, оскільки зачіпають такі немайнові аспекти як право на приватність, тишу, безпеку та ін.;

г) врегулювання сусідських відносин за допомогою земельно-правових положень глави 17 ЗК України неможливе без застосування цивільно-правових положень щодо основних засад (принципів) здійснення і захисту суб'єктивних прав та регулювання речово-правових відносин.

Однак при розгляді питання про галузеву належність положень щодо регулювання сусідських відносин необхідно також враховувати об'єктивні тенденції розвитку діючого українського законодавства.

Як вказує В.Д. Сидор, в умовах української правової системи для врегулювання земельних відносин, що мають цивілістичний характер, у земельному праві сформувалися або перебувають на етапі становлення ряд правових інститутів, включаючи право добросусідства⁷²³. В свою чергу, А.М. Мірошніченко вважає безспірним той факт, що у багатьох випадках цивільні і земельні відносини тісно „переплітаються”, а ціла низка інститутів земельного права є за своїм змістом цивільними⁷²⁴. При цьому ним вказується, що в силу комплексного характеру земельного права, воно „за визначенням” включатиме норми інших галузей права, включаючи цивільне⁷²⁵. П.Ф. Кулинич також веде мову про тенденцію наповнення сучасного земельного права цивілістичним змістом та появу у ньому низки правових інститутів для врегулювання відносин, що мають цивілістичний характер⁷²⁶.

Відповідно, виникає питання про співвідношення цивілістичних та земельно-правових положень стосовно регулювання сусідських відносин, адже, як відзначила В.Д. Сидор, на сьогодні розмежування сфер дії цивільного і

⁷²² Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 255-256; Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 55-76; Аминева А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 19-25.

⁷²³ Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. К. : Юрид. думка, 2011. С. 22.

⁷²⁴ Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 46.

⁷²⁵ Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 53-56.

⁷²⁶ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. С. 291-295.

земельного законодавства є однією з найбільш актуальних проблем вітчизняної юридичної науки⁷²⁷.

Так, в літературі з даного питання висловлюються пропозиції щодо вилучення із земельного законодавства тих норм, які не передбачають жодної специфіки і просто дублюють цивільне законодавство⁷²⁸.

Безперечно, подібного дублювання правових норм допускати не слід. Однак вважаємо, що повністю вилучити цивілістичні за своїм походженням положення з чинного ЗК України та інших актів земельного законодавства, на даний момент неможливо, оскільки це потребує повної їх концептуальної переробки. Водночас, як слушно вказує П.Ф. Кулинич, на сьогодні земельне законодавство визначає правову сутність земельної ділянки як об'єкта не лише земельних, але й будь-яких інших відносин, включаючи цивільно-правові⁷²⁹. Виходячи з такої позиції, положення земельного права слід брати за основу при врегулюванні правовідносин, об'єктом яких є земельні ділянки, в межах інших галузей права.

Відповідно, слід погодитися з пропозиціями П.Ф. Кулинича та Д.В. Сидор „залишити” положення щодо регулювання відносин володільців (власників та землекористувачів) сусідніх земельних ділянок у земельному законодавстві, а в цивільне законодавство вмістити відповідні відсилні норми⁷³⁰, а також загальні положення. Крім іншого, це дасть змогу розширити сферу застосування „права сусідства”, включивши до неї також і „житлові сусідські відносини”, які виникають між володільцями сусідніх квартир чи нежитлових приміщень у комплексних будівлях, що не пов'язані із землекористуванням та формально не охоплюються земельним правом.

Тим не менше, питання про галузеву належність інституту права сусідства є більш глибоким і не зводиться лише до об'єднання цивілістичних за своїм змістом положень цивільного, земельного, а, за умов „широкого” підходу до розуміння сусідських відносин – також і житлового права. Справа в тому, що на сьогодні регулювання сусідських відносин фактично містить також публічно-правову складову та передбачає застосуванням положень адміністративного права. Як відзначає з даного питання Ф.О. Богатирьов, інтереси сусідів також захищає і ряд норм, які в цілому відносяться до законних обмежень права власності на користь всього суспільства, зокрема будівельні вимоги щодо дотримання протипожежної відстані між спорудами на сусідніх ділянках, санітарні норми щодо обов'язку дотримуватися тиші в нічний час та

⁷²⁷ Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. К. : Юрид. думка, 2011. С. 19.

⁷²⁸ Мірошниченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. К. : Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 53-56.

⁷²⁹ Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. С. 295.

⁷³⁰ Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. К.: Юрид. думка, 2011. С. 22, Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. С. 298-299.

ін.⁷³¹. І.Б. Новицький також вказував, що будівельні, пожежні, санітарні вимоги і нормативи, хоча і носять публічний характер, але також поширюються на сферу сусідських відносин⁷³².

Відповідно, постає питання про можливість включення до складу інституту права сусідства також положень публічно-правового характеру.

Необхідно відзначити, що подібна складова в системі правового регулювання сусідських відносин з'явилася чи не з самих початків появи сусідського права. Так, вже положення Законів XII таблиць в римському приватному праві, які встановлювали мінімально допустимі відстані від межі до огорож, житлових будинків, колодязів та ін.⁷³³. Їх можна розглядати як імперативні приписи адміністративно-правового характеру, праобраз сучасних містобудівельних нормативів. Так, положення „Саксонського зерцала”⁷³⁴ щодо порядку облаштування господарських споруд за своїм змістом були санітарними правилами, а вимоги щодо використання печей та кузень – правилами пожежної безпеки. Надалі кількість адміністративно-правових приписів в сфері права сусідства лише зростала по мірі ускладнення сусідських відносин.

Розвиток виробництва обумовив доповнення регламентації звичного „побутового” сусідства положеннями щодо регулювання сусідства з промисловими об'єктами. За слова А.П. Анисимова, необхідність захисту майна та здоров'я населення від негативного виробничого впливу спричинила включення в традиційну цивільно-правову конструкцію сусідського права норм публічного права, надаючи йому все більш сучасні форми. В кінці XIX – на початку XX ст. приймається значна кількість екологічних, санітарних, протипожежних і інших норм з метою збереження безпечного середовища для людей, що проживають по сусідству з об'єктами промисловості. Так, з'являється заборона на розміщення в містах певних промислових об'єктів; протипожежні норми визначали умови розміщення промислових об'єктів, у тому числі на певній відстані від житлових будинків з оточенням по периметру земляними насипами; деталізувалося розміщення виробничих будівель, їх віддаленість від залізниць, судноплавних річок і каналів та ін.⁷³⁵

Слід також враховувати, що публічно-правова складова сусідського права не обмежується лише запровадженням адміністративно-правових за своєю природою приписів, а проявляється також і в застосуванні адміністративно-правових механізмів щодо вирішення сусідських конфліктів. Достатньо згадати,

⁷³¹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 227-228.

⁷³² Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6-7, 12.

⁷³³ Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. Москва: Зерцало, 1997. С. 9-10.

⁷³⁴ Саксонское зеркало. Пам'ятник, комментарии, исследования / отв. ред. В. М. Корецкий. Москва: Наука, 1985. С. 50-54.

⁷³⁵ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 163-164.

що суб'єкти сусідських відносин часто прагнуть використати публічно-правові, адміністративні важелі щодо вирішення спірних ситуацій (зокрема викликати представників правоохоронних органів чи місцевої влади, подати скаргу до компетентного органу та ін.)⁷³⁶.

На сьогодні важливість адміністративно-правового регулювання у сфері сусідських відносин зросла настільки, що в літературі навіть пропонується виділяти „публічне сусідське право” та „приватне сусідське право”⁷³⁷.

При цьому під публічним сусідським правом розуміються різного роду обмеження щодо користування ділянками (наприклад, про допустимість споруд певного виду, їх висотність, санітарні вимоги і т.п.), які встановлені положеннями адміністративного права. Однак одразу ж відзначається, що подібні адміністративні норми діють кумулятивно і паралельно з нормами приватного сусідського права, ядром якого є відповідні положення цивільного права⁷³⁸.

В свою чергу, приватне сусідське право розглядається як сукупність норм цивільного права, що регулюють обмеження прав власника на земельну ділянку, що пов'язані не так із самою земельною ділянкою, як з унормуванням відносин власників суміжних ділянок. В публічному сусідському праві, на відміну від „приватного”, регулювання використання земельних ділянок сфокусоване не стільки на врівноважуванні інтересів власників нерухомості, скільки на регламентації характеристик самих об'єктів. Іншими словами, якщо в приватному сусідському праві інтереси власників нерухомості стоять на першому плані, то в публічному сусідському праві панує об'єктивний аспект, а інтереси власників нерухомості при цьому мають похідний характер⁷³⁹.

Постає питання, чи можна „публічне” та „приватне” право сусідства розглядати як складові єдиного правового інституту. У літературі, з даного природу склалися протилежні точки зору⁷⁴⁰.

⁷³⁶ Волкова Т. А. „Соседское право”: гражданско-правовое регулирование и способы защиты. *Проблема правосубъектности: современные интерпретации*: матер. междунар. научн.-практ. конференции (Самара, 26 февраля 2010 года). Самара, 2010. Вып. 8. С. 68; Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 196.

⁷³⁷ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

⁷³⁸ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-79.

⁷³⁹ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-79.

⁷⁴⁰ Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки*: материалы XIII международной научно-практической конференции (Москва, 4 октября 2014 года). Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 66-71, Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 228.

Згідно традиційного підходу, право сусідства включає в себе лише ті норми, які встановлюють обмеження на користь певних категорій осіб (в даному випадку – сусідів), тобто підтримується думка про однорідну, виключно цивілістичну правову природу даного інституту⁷⁴¹. При цьому прихильники подібної точки зору наголошують на необхідності забезпечити предметну єдність даних відносин а, відповідно – галузеву єдність правових норм, що їх регулюють. Подібна єдність характеризується однорідністю якісних характеристик, які, в свою чергу, проявляються в притаманних для цивільно-правового регулювання рівності, автономії волі і майновій самостійності учасників правовідносин⁷⁴². Так, на думку Ф.О. Богатирьова, правильним слід вважати погляд на норми сусідського права як на масив однорідних цивільно-правових норм, оскільки протилежний підхід є неправильним з теоретичної та практичної точок зору: об'єднання занадто різнорідних норм є помилкою з точки зору системи, не кажучи вже про те, що це обумовить плутанину на практиці щодо кваліфікації відносин, способів їх врегулювання та захисту⁷⁴³. Ще одним аргументом прихильників подібного підходу є те, що відносини, пов'язані із притягненням до відповідальності за порушення будівельних, санітарно-гігієнічних, ветеринарно-санітарних та інших норм і правил, власне сусідськими не є, оскільки однією із сторін таких відносин виступає держава в особі якого-небудь органу влади або посадовця. Таким чином, подібні відносини, на їх думку, не відносяться до сусідських, хоча й пов'язані із захистом прав та інтересів сусідів⁷⁴⁴.

На противагу вказаному існує підхід, який передбачає поєднання в рамках сусідського права приватноправового та публічноправового регулювання⁷⁴⁵.

Так, І.Б. Новицький розрізняв дві групи норм щодо регулювання сусідських відносин і вказував, що багато норм, які обмежують права особи в публічних інтересах, також мають значення для сусідських відносин, оскільки захищають інтереси сусідів. В зв'язку із цим сусідське право, на його думку, повинно розумітися ширше, ніж це було раніше, виходячи за рамки суто приватноправового інституту. Норми сусідського права регулюють різні аспекти сусідських відносин і в цьому контексті – всі вони встановлені в інтересах сусідів. Будівельні, пожежні, санітарні вимоги і нормативи, хоча і

⁷⁴¹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 228.

⁷⁴² Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке. *Вестник ВГУ*. 2016. № 2. С. 57.

⁷⁴³ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 229.

⁷⁴⁴ Купченко Д. В. Соседское право как институт российского права. *Вопросы современной юриспруденции*: материалы XXV Междунар. заоч. науч.-практ. конф. (Новосибирск, 05 июня 2013 года). Новосибирск: СибАК, 2013. С. 30-32.

⁷⁴⁵ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 228.

носять публічний характер, але також поширюються на сферу сусідських відносин, оскільки її цілісне регулювання потребує поєднання регулювання приватного та публічного інтересу, тут вони переплітаються⁷⁴⁶.

А.П. Анисимов з даного питання пропонує враховувати існуючі тенденції щодо розвитку права сусідства. Зокрема вказує, що сучасні сусідські відносини в якості його об'єкта складаються як з „класичної” частини, регулювання якої здійснюється нормами цивільного права з мінімальним залученням публічноправових норм, так і принципово нової сучасної групи конфліктів між власниками двох сусідніх земельних ділянок, що наділені більш яскраво вираженою публічноправовою специфікою⁷⁴⁷.

Загалом вважаємо, що слід вести мову не про поділ права сусідства на „публічний” та „приватний” компоненти, а про комплексність правового регулювання сусідських відносин з застосуванням як диспозитивного, так і імперативного методів регулювання та залученням норм різних галузей права.

Однак при цьому слід розуміти відмінність публічноправового та приватноправового регулювання сусідських відносин. Так, саме по собі порушення норми, що встановлює обмеження на користь всього суспільства, не дає сусіду права на позов проти порушника, в цьому випадку втручання можливе тільки з боку компетентних органів влади. Позов сусіда проти порушника може мати місце тільки тоді, якщо недотримання відповідного обмеження супроводиться фактами, які в сукупності створюють самостійну підставу для цивільно-правової вимоги, зокрема щодо запобігання спричиненню шкоди, усунення зловживання відповідачем своїм правом та ін.⁷⁴⁸ І.Б. Новицький з цього питання також вказував, що слід розрізняти ті аспекти сусідських відносин, які можуть бути врегульовані за домовленістю сторін, та аспекти, щодо яких подібні домовленості сусідів юридичного значення не мають⁷⁴⁹. По-суті, мова йде про відмінності приватноправового та публічноправового регулювання сусідських відносин, оскільки останньому притаманна імперативність відповідних положень.

Для вирішення питання про галузеву належність інституту права сусідства та його місце в системі права необхідним звернутися до загальнотеоретичних положень.

У теорії права не існує єдиного поняття правового інституту. Так, він може визначатися як: відокремлена група юридичних норм, що регулюють однорідні суспільні відносини; сукупність норм, що регулюють певний вид схожих/близьких у певному сенсі родових відносин; основний елемент системи

⁷⁴⁶ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6-7, 12.

⁷⁴⁷ Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 169.

⁷⁴⁸ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 228-229.

⁷⁴⁹ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6-7, 12.

права, представлений сукупністю правових норм, що регулюють однорідну групу суспільних відносин; об'єктивно відокремлена всередині кожної галузі або декількох галузей права сукупність взаємопов'язаних юридичних норм, об'єднаних спільністю регулювання конкретного виду суспільних відносин⁷⁵⁰. При цьому відзначається, що на сьогодні правова наука чітко не розмежовує поняття „правовий інститут” і „інститут права”, користуючись ними як синонімами, які несуть однакове змістовне навантаження⁷⁵¹.

Загалом, мова йде про комплекс / систему / відособлену групу правових/юридичних норм, які регулюють однорідні / взаємопов'язані суспільні відносини, що вступає складовим елементом системи права.

Якщо вести мову про найбільш загальні ознаки, що характеризують правовий інститут, то вивчення літератури⁷⁵² дає підстави виділити такі, як:

- однорідність фактичного змісту (кожен інститут призначений для регулювання самостійної, відносно відокремленої групи відносин);

- юридична єдність (комплексність) норм (норми, що входять до правового інституту, утворюють єдиний комплекс, який знаходить своє вираження в загальних положеннях, правових принципах, специфічних правових поняттях, що створює особливий, притаманний для даного виду відносин, правовий режим регулювання)⁷⁵³;

- законодавча (нормативна) відокремленість (об'єднання утворюючих правовий інститут норм у главах, розділах чи інших структурних частинах закону або іншого нормативного правового акта)⁷⁵⁴.

⁷⁵⁰ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128; Несинова С. В. Правовий інститут: генеза виникнення та перспективи розвитку. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2014. Т. 1. Вип. 1. С. 18; Сидоров В. П. К вопросу о проблемах формулирования некоторых определений элементов системы права в теории государства и права. *Вестник Псковского государственного университета. Серия: Социально-гуманитарные науки*. 2012. № 1. С. 134.

⁷⁵¹ Несинова С. В. Правовий інститут: генеза виникнення та перспективи розвитку. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія “Юридичні науки”*. 2014. Т. 1. Вип. 1. С. 18.

⁷⁵² Загальна теорія держави і права: підручник / за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2011. С. 260-261; Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 304-305; Бошно С. В. Система права и система законодательства. *Право и современные государства: научно-практический журнал*. № 5. 2013. URL: http://www.mirkin.ru/_docs/modern_states/N5_2013.pdf (дата звернення: 19.02.2019); Федоров Г. Система права и система законодательства. *Leges si Viata (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 12-13.

⁷⁵³ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128.

⁷⁵⁴ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128.

- повнота правового регулювання охоплюваних відповідним інститутом відносин, тобто самостійне врегулювання всіх аспектів цих відносин⁷⁵⁵. Як вказав С.С. Алексеев, з точки зору регулятивних властивостей кожен правовий інститут забезпечує самостійний регулятивний вплив на певну сферу відносин; дана ознака є головною, такою, що відособлює ті або інші об'єднання норм в інститути права⁷⁵⁶.

Вважається, що в основі поділу правових норм як первинних елементів системи права на інститути лежить предметний критерій. Відповідно, в більшості випадків дослідники звертають увагу саме на предметну єдність врегульовуваних суспільних відносин як підставу для виділення окремих структурних частин права⁷⁵⁷. В нашому випадку, за визначенням І.Б. Новицького, відмежування сусідського права засновується на такій системній ознаці як сусідство нерухомого майна, незалежно від правового титулу сусідів⁷⁵⁸. При більш детальному розгляді сусідство проявляється у взаємозалежності чи взаємопов'язаності прав на нерухоме майно, коли здійснення прав на один об'єкт впливає на можливість здійснювати права щодо іншого об'єкту.

Щоправда, в літературі також висувалися пропозиції проводити поділ за критерієм методу регулювання Так, свого часу О.С. Иоффе характеризував інститут як групу норм, що об'єднані специфічним засобом застосування загальногалузевого методу до того виду суспільних відносин, які ним регулюються⁷⁵⁹. Іншими словами, вчений вказував, що первинне місце при виокремленні правових інститутів відводиться не його предмету, а методу правового регулювання відповідних суспільних відносин⁷⁶⁰. Однак загалом подібний підхід широкої підтримки в літературі не здобув, більш поширеними є погляди, згідно яких конституюючими ознаками правового інституту є предмет і специфічне застосування галузевого методу правового

⁷⁵⁵ Бошно С. В. Система права и система законодательства. *Право и современные государства: научно-практический журнал*. 2013. № 5. URL: http://www.mirkin.ru/_docs/modern_states/N5_2013.pdf (дата звернення: 19.02.2019); Федоров Г. Система права и система законодательства. *Leges si Vita (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 12-13.

⁷⁵⁶ Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 106.

⁷⁵⁷ Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке? *Вестник ВГУ*. 2016. № 2. С. 57.

⁷⁵⁸ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6.

⁷⁵⁹ Иоффе О. С. Структурные подразделения системы права (на материалах гражданского права). *Ученые записки ВНИИСЗ*. 1968. Вып. 14. С. 54.

⁷⁶⁰ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128.

регулювання⁷⁶¹. В іншому випадку довелося б визнати поділ права сусідства на публічне та приватне за критерієм переважання, відповідно, імперативного та диспозитивного методів регулювання.

Складності даному питанню додає та обставина, що за галузевою належністю охоплюваних норм інститути права бувають як галузеві, так і міжгалузеві⁷⁶². Як відзначив з цього приводу В.В. Костицький, інститут права – це об'єктивно відособлена всередині однієї або кількох галузей права сукупність взаємозв'язаних норм, які регулюють невелику групу суспільних відносин одного виду або сторони суспільних відносин; у даному контексті інститути права можуть бути або галузеві, або міжгалузеві⁷⁶³. Таким чином, на відміну від інституту, що включає норми однієї галузі права, міжгалузевий інститут права є сукупністю норм, що входять до складу різних галузей права, але регулюють взаємозв'язані споріднені відносини⁷⁶⁴.

Положення глави 17 ЗК України „Добросусідство” формально відповідають більшості вказаних вище загальних ознак галузевого правового інституту (однорідність фактичного змісту, юридична єдність, законодавча (нормативна) відокремленість). Однак істотні сумніви викликає можливість забезпечення цими нормами повноти правового регулювання охоплюваних ними сусідських відносин, що також є однією з визначальних ознак подібного правового утворення. Адже, як вказується в літературі, інститут права включає в себе такий набір норм (дефінітивних, уповноважуючих, забороняючих та ін.), який покликаний забезпечити безпроблемність врегульовуваних ним відносин. Завдяки цьому кожен інститут права виконує властиве тільки йому регулятивне завдання і не входить в колізію з іншими структурними елементами системи права⁷⁶⁵.

На нашу думку, достатньо очевидною є неспроможність вказаних вище положень земельного права самостійно, без застосування загальних положень цивільного права (зокрема, щодо права власності і інших речових прав, а також здійснення та захисту цивільних прав) та адміністративного права (містобудівних, санітарних і деяких інших вимог) врегулювати земельні сусідські відносини навіть у їх суто майновому аспекті. При цьому не будемо забувати, що в радянську добу та майже два десятиліття після здобуття нашою державою незалежності (до прийняття чинного ЗК України в 2001 році) регулювання об'єктивно існуючих земельних сусідських відносин відбувалося

⁷⁶¹ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128.

⁷⁶² Федоров Г. Система права и система законодательства. *Legea si Viata (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 12-13.

⁷⁶³ Костицький В. В. До питання про розвиток системи права та критерії його поділу на галузі (на прикладі екологічного та повітряного права). URL: <http://www.kostytsky.com.ua/upload/doc/sprava.pdf> (дата звернення: 19.02.2019).

⁷⁶⁴ Федоров Г. Система права и система законодательства. *Legea si Viata (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 12-13.

⁷⁶⁵ Федоров Г. Система права и система законодательства. *Legea si Viata (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 12-13.

без участі цих положень земельного права. Водночас, як свого часу відзначив С.С. Алексєєв, головна функція правового інституту полягає в тому, щоб в межах своєї сфери суспільних відносин певного виду або роду забезпечити цілісне, відносно завершене регулювання. Це означає, що правовий інститут повинен володіти повним „комплектом” норм, за допомогою яких можливо охопити всі істотні моменти регулювання відповідної сфери⁷⁶⁶. Таким чином, можна відзначити, що самотійно положення глави 17 ЗК України не забезпечують повноту правового регулювання навіть суто „земельних” сусідських відносин. Тому можна вважати відсутніми підстави вести мову про існування галузевого земельно-правового інституту права сусідства.

Що стосується цивільного права, то відсутність на сьогодні у ньому спеціальних положень щодо регулювання сусідських відносин загалом не дає змоги вести мову про існування цивільно-правового інституту права сусідства, хоча в цілому право сусідства, безумовно, має цивілістичне походження.

Деяко більш складним є питання про регулювання сусідських відносин за допомогою норм адміністративного права. З одного боку, можна відзначити наявність достатньо значної кількості положень (зокрема, містобудівних, санітарно-епідеміологічних та інших нормативів), які практично застосовуються для їх регламентації. Проте, з іншого боку, слід враховувати, що адміністративне-правове регулювання має деяко інше спрямування, ніж регламентація приватноправових по своїй правовій природі сусідських відносин. Крім цього, відповідна сукупність норм адміністративного права не містить загальних положень, не має системного характеру і відокремленого законодавчого закріплення (у вигляді самотійного розділу, глави тощо), а тому не може, як на нашу думку, розглядатися як правовий інститут в складі даної галузі. Більш того, вважаємо, що загалом можна констатувати відсутність у вітчизняній правовій доктрині самої концепції „публічного права сусідства”. Як вказав С.С. Алексєєв, якщо та або інша група норм – нехай навіть зовнішньо виділена в системі нормативних актів або в структурі окремого акту – не з'єднана цілісною правовою конструкцією, то і немає підстав говорити про наявність в даному випадку правового інституту⁷⁶⁷.

Таким чином, з одного боку, можна відзначити, що норми адміністративного права кумулятивно застосовуються для регулювання сусідських відносин за допомогою цивілістичних за своєю правовою природою норм⁷⁶⁸, а з іншого – слід констатувати відсутність відповідного правового інституту в межах адміністративного права.

Таким чином, на сьогодні в земельному, цивільному та адміністративному праві України відсутні самотійні галузеві інститути права

⁷⁶⁶ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 105.

⁷⁶⁷ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 107.

⁷⁶⁸ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

сусідства. Також відсутніми слід вважати і відповідні галузеві субінститути, адже їх прийнято розглядати в якості складових елементів галузевого правового інституту як більш значного утворення⁷⁶⁹.

Вказане, в свою чергу, означає, що право сусідства не можна розглядати як складний правовий інститут, що включає в себе самостійні менш значні інститути⁷⁷⁰.

Можна також відзначити існування в літературі пропозицій щодо виділення т.з. „змішаного” правового інституту – галузевого інституту, в який проникли елементи інших галузей. На думку С.С. Алексєєва, формування змішаних інститутів викликане тісним контактом між галузями, їхнім взаємопроникненням, обумовленим існуванням „прикордонних” суспільних відносин, функціональними і генетичними зв'язками, необхідністю „підлаштування” під режим сусідньої ділянки правового регулювання; в сферах функціонування споріднених галузей формування змішаних інститутів носить закономірний характер⁷⁷¹.

Загалом подібна пропозиція варта уваги, однак такі чинники як приватноправова природа сусідських відносин, різнорідність цивільного та адміністративного права, а також відносно значна роль адміністративно-правового регулювання для регламентації сусідських відносин нашоухують на думку про міжгалузеву, а не змішану природу даного правового інституту. Також слід врахувати, що сама концепція змішаного правового інституту не набула поширення в вітчизняній літературі.

Водночас на сьогодні в правовій доктрині достатньо загальновизнано існування міжгалузевих правових інститутів, що включають в себе норми різних галузей права. Вони розглядаються як результат „подвоєння структури права” (тобто „нашарування” міжгалузевих утворень над галузевими) внаслідок об'єднання норм різної галузевої приналежності за т.з. „функціональною” ознакою⁷⁷².

Вказане пояснюється тим, що діяльність законодавця спрямована на найбільш повне врегулювання відносин в певній сфері, однак здебільшого галузевій приналежності нормативних актів належної уваги не приділяється.

⁷⁶⁹ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 131-132.

⁷⁷⁰ Слід врахувати, що іноді в літературі складними називають правові інститути, які охоплюють норми різних галузей права, тобто „складний” – це синонім „міжгалузевий” чи „комплексний” (Скакун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 305-306); автор з цього питання підтримує точку зору, що складним є правовий інститут, який охоплює декілька менших за обсягом правових інститутів, що може бути як галузевим, так і міжгалузевим.

⁷⁷¹ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 115.

⁷⁷² Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке? *Вестник ВГУ*. 2016. № 2. С. 69-70.

Відповідно, в результаті з'являються утворення, об'єднані ознакою „функціональної” єдності, яка істотно відрізняється від характерної для виділення галузевих утворень „предметної” єдності, зокрема через відсутність „головних рис юридичної своєрідності – „свого” методу і механізму регулювання”⁷⁷³. Як свого часу відзначив С.С. Алексєєв, системність права – це така його властивість, яка разом з властивостями нормативності, формальної визначеності та іншими обумовлює соціальну цінність права. Завдяки системності юридично різноманітні правові норми здатні регулювати суспільні відносини в комплексі, взаємопов'язаними методами, забезпечуючи диференційований і, разом з тим, погоджений вплив на суспільні відносини⁷⁷⁴.

На нашу думку, основна причина появи міжгалузевих правових інститутів пов'язана з неможливістю забезпечити системне та повне правове регулювання певної сукупності суспільних відносин виключно за допомогою норм окремої галузі права, в т.ч. і в зв'язку з необхідністю застосування тих підходів та методів правового регулювання, що не характерні для відповідної галузі.

Тим не менше, в літературі залишається достатньо спірним ряд науково-теоретичних питань, пов'язаних з існуванням міжгалузевих правових інститутів. Так, С.С. Алексєєв, обґрунтовуючи існування подібних „вторинних утворень в структурі права” та концепцію міжгалузевих і загальноправових інститутів як об'єднання норм, що належать до певної галузі права, але входять до складу більш значних утворень, водночас відзначив складність питання, яке ж місце займають такі міжгалузеві і загальноправові інститути в правовій системі⁷⁷⁵. Вивчення літератури загалом дає підстави зробити висновки також про відсутність єдиного підходу щодо розуміння правової природи міжгалузевих утворень, критеріїв їх класифікації та понятійного апарату.

Як приклад, окремими авторами пропонується розрізняти міжгалузеві та комплексні правові інститути, однак, знову ж таки, єдине бачення критеріїв їх розмежування відсутнє: в одних випадках наголошується на відмінній правовій природі (комплексні інститути кумулятивно об'єднують норми різних галузей права, а міжгалузеві – містять загальні для суміжних галузей права положення⁷⁷⁶), а в інших – вказується на відмінності їх складу (міжгалузеві інститути включають в себе норми різних галузей права, а комплексні –

⁷⁷³ Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке? Вестник ВГУ. 2016. № 2. С. 69-70.

⁷⁷⁴ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 65.

⁷⁷⁵ Алексєєв С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 139.

⁷⁷⁶ Левицька Н. О. Міжгалузеві нормативно-правові інститути: деякі теоретичні питання. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2015. № 14. Том 1. С. 23.

охоплюють менші за обсягом інститути⁷⁷⁷). При цьому, що стосується останнього, то правові інститути, що включають в себе менш об'ємні інститути, в літературі ще позначаються як складні⁷⁷⁸, а не комплексні. Водночас також існує підхід, за якого в якості складних розглядаються правові інститути, що включають в себе меш значні утворення – субінститути⁷⁷⁹. Так, на думку С.С. Алексеева, від об'єднання інститутів вони відрізняються тим, що в їхньому змісті завжди є значний нерозподілюваний по субінститутах залишок, який не зводиться до одних лише загальних норм⁷⁸⁰.

В контексті нашого дослідження вказані розбіжності означають, насамперед, достатню умовність використовуваних понять, а також необхідність уточнювати зміст, який вкладається в те чи інше застосовуване нами поняття.

Повертаючись до питання про галузеву належність інституту права сусідства, можна зробити однозначний висновок, що він є міжгалузевим інститутом, тобто таким, що об'єднує положення різних галузей права. Водночас його не можна розглядати як складний чи комплексний інститут, тобто такий, що включає в себе самостійні менш значні інститути чи субінститути.

Інститут права сусідства у „вузькому” розумінні включає в себе норми земельного, цивільного та адміністративного права, спрямовані на врегулювання (умовно) „земельних сусідських відносин”, а за умов „розширеного” розуміння – також норми цивільного, житлового та адміністративного права щодо врегулювання (умовно) „житлових сусідських відносин”. Слід відзначити, що саме такий широкий підхід до визначення предмету сусідського права пропонується в правовій доктрині інших пострадянських країн⁷⁸¹.

До слова, якщо розглядати сусідські відносини розширено, тобто включати до них не лише суто земельні сусідські відносини, але також і відносини „житлового” сусідства, то за предметною ознакою в його складі можна виділяти, відповідно, субінститути „земельного” та „житлового” сусідства як сукупності правових норм, які регулюють окремі аспекти

⁷⁷⁷ Кириченко В. М., Куракін О. М. Теорія держави і права: модульний курс: навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2010. С. 136, Загальна теорія держави і права: підручник / за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2011. С. 260-261.

⁷⁷⁸ Скаун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 305-306.

⁷⁷⁹ Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 132.

⁷⁸⁰ Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоведения. М.: Статут, 2010. С. 132.

⁷⁸¹ Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 10-18, 55-77; Аминева А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 19-25; Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 231.

супільних відносин, що охоплюються відповідним правовим інститутом⁷⁸². Однак при цьому постає питання, наскільки коректно виділяти субінститути в межах міжгалузевого правового інституту і чи можливе взагалі існування міжгалузевого субінституту.

Що стосується внутрішньої структури інституту права сусідства, то, відповідно до традиції, характерної для законодавств європейських держав,⁷⁸³ в ньому можна виділити (умовно) загальну та особливу частини.

Загальну частину інституту права сусідства складають норми, які визначають сферу його застосування (зокрема закріплюють визначення сусідських відносин чи сусіднього нерухомого майна), а також закріплюють мету та основні засади відповідного правового регулювання;

В свою чергу, особливу частину інституту права сусідства складають норми, спрямовані на врегулювання окремих видів сусідських відносин, а саме:

- перенесення окремих наслідків життєдіяльності на сусідні володіння;
- перетворення та забудова земельної ділянки, що впливає на сусідні володіння;
- право власності та порядок користування рослинами, що ростуть на межі чи поблизу неї;
- т.з. „сусідське водокористування” (регулюванням стоку вод на сусідні володіння та використання сусідами водних ресурсів);
- облаштування огорож між сусідніми володіннями (в основному – земельними ділянками) та їх правовий режим;
- встановлення меж та вирішення межових спорів.

Підсумовуючи вказане, можна відзначити, що загалом питання про правову природу, структуру та місце в системі права інституту права сусідства залишається відкритим. Адже, як відзначається у літературі, на сьогодні достатньо рідко можна зустріти яку-небудь дисертацію з юридичних наук, в якій б не піддавалося ревізії питання про галузеву приналежність досліджуваних в ній правових норм, інститутів та відносин⁷⁸⁴.

2.7. Принципи правового регулювання сусідських відносин

Визнання „права сусідства” самостійним міжгалузевим правовим інститутом породжує питання про загальні засади, які лежать в основі відповідного правового регулювання. Адже, як уже відзначалося, з точки зору

⁷⁸² Сидоров В. П. К вопросу о проблемах формулирования некоторых определений элементов системы права в теории государства и права. *Вестник Псковского государственного университета. Серия: Социально-гуманитарные науки.* 2012. № 1. С. 134-135.

⁷⁸³ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. № 2. С. 402-403.

⁷⁸⁴ Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке? *Вестник ВГУ.* 2016. № 2. С. 63.

регулятивних властивостей, кожний правовий інститут забезпечує самостійну регулятивну дію на певну ділянку відносин⁷⁸⁵. При цьому одна з ознак подібного правового утворення – це юридична єдність (комплексність) його положень, оскільки норми, що входять до правового інституту, утворюють єдиний комплекс, який, в свою чергу, знаходить своє вираження в загальних положеннях, правових принципах та специфічних правових поняттях, що створює особливий притаманний для даного виду відносин правовий режим регулювання⁷⁸⁶.

Як вказується в літературі, зміст правового інституту пронизаний загальними юридичними засадами, ідеями. Тому не випадково, що в достатньо розвинутій сфері права, яка відрізняється високим рівнем кодифікації, нормативних узагальнень, правові інститути „очолюються” нормами-принципами, сформульованими прямо в тексті нормативних актів⁷⁸⁷. Більш того, за визначенням О.О. Кота, принципи певної галузі (підгалузі, інституту) є ідейною основою всіх норм відповідного утворення, опосередковуючи весь зміст такого утворення⁷⁸⁸.

Завдяки існуванню загальних та спеціальних принципів досягається зовнішня та внутрішня єдність положень законодавства як на рівні всієї системи, так і на рівнях окремих її підсистем. Так, функціонально галузеві принципи права визначають та дозволяють розкрити сутність та призначення галузі права і її складників, правильно розуміти та застосовувати конкретні правові норми, вирішувати нерегульовані належним чином спірні ситуації через застосування аналогії права та закону⁷⁸⁹.

З загальнотеоретичної точки зору, принципи права (від лат. – основа, засада) – це загальноприйняті норми-ідеї найвищого авторитету, що слугують основними засадами правового регулювання суспільних відносин, спрямовують їх учасників на встановлення соціального компромісу і порядку⁷⁹⁰. За сферою дії принципи національної системи права поділяються на види: загальноправові (загальногалузеві), міжгалузеві, галузеві, підгалузеві та інституційні; при цьому останні є такими, що притаманні конкретному інституту права⁷⁹¹.

⁷⁸⁵ Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правопедения. М.: Статут, 2010. С. 106.

⁷⁸⁶ Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 128.

⁷⁸⁷ Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правопедения. М.: Статут, 2010. С. 109-110.

⁷⁸⁸ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 57.

⁷⁸⁹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 59-60.

⁷⁹⁰ Скаун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 237.

⁷⁹¹ Скаун О. Ф. Теорія держави і права: підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. С. 238-238.

Значення принципів того чи іншого правового утворення складно недооцінити. У літературі вказується, що принципи, будучи фундаментальними основами, визначають вектор розвитку законодавства, допомагають удосконалювати зміст правових норм; від того, як повно в законодавстві представлений зміст окремих принципів, значною мірою залежить дієвість права щодо вирішення спірних питань між учасниками правовідносин⁷⁹². Як узагальнив з даного приводу О.О. Кот, можна констатувати, що принципи права, з одного боку, в найбільш концентрованому вигляді виражають істотні риси права, а з іншого – визначають загальну направленість, основні особливості і найбільш суттєві риси правового регулювання⁷⁹³.

Загалом цивілістичне походження та речово-правову природу права сусідства можна вважати беззаперечними, оскільки чи не всі науковці розглядають положення щодо регулювання сусідських відносин як різновид обмежень права власності та інших речових прав. Не менш очевидним є приватноправовий характер сусідських відносин, оскільки вони виникають між юридично рівними та самостійними суб'єктами, що здійснюють належні їм майнові права на сусідні об'єкти нерухомого майна. Виходячи з цього, принципи сусідського права слід розглядати як такі, що є похідними від загальноцивілістичних принципів щодо здійснення суб'єктивних прав, а також принципів речового права.

Що стосується принципів земельного права, то вивчення положень ст. 5 ЗК України та наукових досліджень з даного питання⁷⁹⁴ дає підстави зробити висновок, що вплив галузевих принципів земельного права на регулювання сусідських відносин є обмеженим, оскільки в даних відносинах ключові для земельного права положення щодо раціонального користування та охорони земель, а також пріоритетності вимог екологічної безпеки⁷⁹⁵ проявляються достатньо мінімально. Серед закріплених у ст. 5 ЗК України принципів земельного законодавства в контексті даного дослідження можна лише виділити положення про забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. Як відзначає з цього приводу І.І. Каракаш, в сучасному правовому інституті добросусідства ніде не вказується на які-небудь виключення щодо державної або комунальної власності на землю, або землекористування підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності⁷⁹⁶.

⁷⁹² Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 57.

⁷⁹³ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 55.

⁷⁹⁴ Книш В. В. Принципи земельного права України: автореф. дис. ... к. ю. н.: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 12.

⁷⁹⁵ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 34-41.

⁷⁹⁶ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 78.

Визначені у ст. 3 ЦК України загальні засади цивільного законодавства, які, за визначенням В.І. Борисової, більшістю правників ототожнюються саме з принципами цивільного права⁷⁹⁷, теж є достатньо широкими і не надто наближають нас до розуміння принципів сусідського права. Як буде вказано надалі, лише положення п. 6 ч. 1 ст. 3 ЦК України (справедливість, добросовісність та розумність) мають безпосереднє значення для регулювання сусідських відносин.

В зв'язку із цим існує необхідність більш детально розглянути питання про принципи речового права, в межах якого історично і сформувалися положення щодо регулювання сусідських відносин. Адже саме призначення даних принципів полягає в тому, що вони виступають основою правового регулювання речових прав в законодавстві тієї чи іншої країни.

Чинний ЦК України не містить загальних положень речового права. Як відзначає з цього приводу Г.Г. Харченко, вказана обставина є недоліком нашого цивільного законодавства, де принципи речового права законодавчо не сформульовані, однак описані теорією⁷⁹⁸. При цьому, на думку даного автора, проблематика висвітлення та окремого дослідження принципів речових прав ускладнена з декількох причин:

- перелік принципів речових прав ніяк не може дійти у правовій науці сталої константи, це питання досі є предметом наукових дискусій;

- на відміну від загальноправових принципів, спеціальні принципи, зокрема принципи речових прав, не завжди мають універсальний характер і у своїй дії можуть супроводжуватися у праві наявністю окремих винятків, що виводяться з під дії сформульованого спеціальним принципом загального правила;

- спірною є сама доцільність законодавчого закріплення окремих принципів речових прав у цивільному законодавстві України з урахуванням того, що на сьогодні вони такого юридичного оформлення не мають⁷⁹⁹.

З свого боку, можна відзначити, що питання про принципи речового права в літературі висвітлюється достатньо обмежено, адже здебільшого при дослідженні речово-правових відносин науковцями виділяються ознаки речових прав, а не формулюються відповідні принципи. При цьому слід погодитися з думкою, що, незважаючи на взаємопов'язаність категорій „ознаки права” і „принципи права” (принципи правового регулювання), між ними, з огляду на їх функції, існують серйозні відмінності: якщо ознаки володіють описовими функціями, то принципи є основними засадничими положення

⁷⁹⁷ Цивільне право: підручник: у 2 т. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х.: Право, 2011. Т. 1. С. 24.

⁷⁹⁸ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 57-58.

⁷⁹⁹ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 58.

речового права. Однак ознаки як зовнішнє віддзеркалення речового права беруться за основу при визначенні того або іншого принципу⁸⁰⁰.

Загалом в літературі вказується, що система принципів речових прав в континентальних правопорядках в основному співпадає. Зокрема в німецькому, австрійському, швейцарському праві до принципів речового права відносять такі, як: закритий перелік (*numerus klausus* (*Typengebundenheit*, *Typenfixierung*)), спеціальність (визначеність) (*Spezialitdsgrundsatz* (*Bestimmtheitgrundsatz*)), абсолютність (*Absolutheitpgrundsatz*), публічність (*Publizitdsgrundsatz*), абстрактність та розділення (*Abstraktionsgrundsatz* і *Trennungsgrundsatz*), а також старшинства (*Rangverhdltnis*)⁸⁰¹. Необхідно відзначити, що національні особливості правового регулювання речових прав в окремих країнах обумовлюють власний перелік принципів⁸⁰². Так, вважається, що принцип спеціалізації (*Spezialitdsgrundsatz*), відповідно до якого об'єктом речового права може бути тільки індивідуально-визначена річ, характерний саме для німецького права⁸⁰³.

Якщо звернутися до досліджень вітчизняних авторів стосовно принципів речового права, то Г.Г. Харченко до їх числа відносить: право слідування; принцип неприпустимості розширювального тлумачення обмежень речових прав; принцип спеціалізації принципів речових прав; принцип злиття речових прав; принцип старшинства речових прав; принцип пріоритетності здійснення речових прав; принцип свободи здійснення речових прав; принцип наступності речових прав; принцип добросовісного набуття речових прав; принцип публічності речових прав; принципи роз'єднання та абстракції у речовому праві; принцип поєднання речових прав⁸⁰⁴.

На думку інших авторів, відповідний перелік є дещо меншим, зокрема до сучасних принципів речових прав пропонується відносити: принцип абсолютності; принцип публічності; принцип визначеності (спеціальності);

⁸⁰⁰ Емелькина И. А. Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства. *Социально-политические науки*. 2012. № 4. С. 73

⁸⁰¹ Емелькина И. А. Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства. *Социально-политические науки*. 2012. № 4. С. 73; Курзински-Сингер Е. Принципы немецкого вещного права и разграничение вещных и обязательственных прав. *Сборник статей о праве Германии*. 2015. № 1. С. 68-69; Пронькина И. Ю. Сравнительный анализ понятия и признаков вещных прав в гражданском праве Германии и России. *Политика, государство и право*. 2014. № 6. URL: <http://politika.snauka.ru/2014/06/1747> (дата звернення: 19.02.2019).

⁸⁰² Емелькина И. А. Принципы вещного права в контексте современной реформы российского гражданского законодательства. *Социально-политические науки*. 2012. № 4. С. 73.

⁸⁰³ Курзински-Сингер Е. Принципы немецкого вещного права и разграничение вещных и обязательственных прав. *Сборник статей о праве Германии*. 2015. № 1. С. 68.

⁸⁰⁴ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 63-118.

принцип закріплення речових прав у законі; принцип абстрактності⁸⁰⁵. Ще більш стислим є перелік, запропонований Л.В. Щенниковою: даний науковець вважає, що принципи речового права зводяться до трьох основоположних ідей: встановлення речових прав тільки законом, їх відкритість (реєстрація речових прав на нерухоме майно), можливість виникнення та здійснення лише згідно вимог закону, суспільної моралі і суспільних інтересів⁸⁰⁶.

Однак принципи речового права не можуть безпосередньо розглядатися у якості принципів права сусідства через істотні відмінності у їх правовій природі. Як уже вказувалося, на сьогодні в літературі достатньо загальноприйнятою є точка зору, що положення про право сусідства за своєю правовою природою є різновидом обмежень у сфері відносин власності. Так, свого часу ще Г.Ф. Шершеневич вказував, що подібні положення обмежують наділену речовим правом особу у здійсненні цього права в інтересах / на користь сусідів, не наділяючи жодними самостійними суб'єктивними правами щодо їх майна⁸⁰⁷. Як визначено в підрозділі 2.4., навіть дозволи (уповноваження), встановлені в рамках „права сусідства”, по своїй суті є деталізацією умов та порядку здійснення тих чи інших правомочностей, що впливають з прав на нерухоме майно. Таким чином, необхідно звернутися також і до загальних положень (засад) щодо здійснення суб'єктивних цивільних прав.

Як уже вказувалося, у чинному ЦК України відсутні загальні положення щодо речових прав, в тому числі щодо їх здійснення. В зв'язку з цим, з даного питання слід звернутися до загальних положень ст. 12 „Здійснення цивільних прав” та ст. 13 „Межі здійснення цивільних прав” ЦК України, а також спеціальних положень ст. 319 „Здійснення права власності” ЦК України.

Що стосується наукових досліджень з даного питання, то можна згадати праці радянської доби В.П. Грибанова, який виділяв такі принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав, як: законність, добросовісність, здійснення прав відповідно до їх призначення, реального здійснення цивільних прав, співпраці при здійсненні цивільних прав і обов'язків, економічності⁸⁰⁸.

Уже в наш час до цього питання підходять більш поглиблено. Так, О.О. Кот здійснює поділ відповідних принципів на галузеві та спеціальні. До галузевих належать такі принципи, як свобода здійснення суб'єктивних цивільних прав, справедливість, добросовісність та розумність, в яких

⁸⁰⁵ Некіт К. Г. Визначальні засади правового регулювання речових прав: до питання вдосконалення концепції. *Правове життя сучасної України: матеріали Міжнар. наук. конф.* (Одеса, 16-17 травня 2014 року). Одеса: Фенікс, 2014. Т. 1. С. 281-284; Резе А. Г. К вопросу об определении принципов вещного права. *Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей. Вып. 9* / под ред. Шилохвоста О. Ю. М.: Норма, 2005. С. 243-297.

⁸⁰⁶ Щенникова Т. В. Необходимые элементы общих положений о вещных правах. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. Т. 158. Кн. 2. С. 471.

⁸⁰⁷ Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. С. 229-232.

⁸⁰⁸ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 225-232.

втілюються загальноправові та інші галузеві принципи (верховенства права, законності, диспозитивності, рівності тощо). До спеціальних принципів здійснення суб'єктивних цивільних прав даним науковцем пропонується відносити такі, як: здійснення суб'єктивного цивільного права відповідно до його мети та гарантованість здійснення суб'єктивного права⁸⁰⁹.

Дещо подібною є точка зору Є.В. Вавиліна, який пропонує виділяти цілеутворюючі принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав, які формують уявлення про мету і задачі правового регулювання, та принципи-методи, які є конкретизацією цілеутворюючих принципів. До перших відносяться принципи гарантованості здійснення цивільних прав, ефективності, а також поєднання загальних і приватних інтересів; до других – принципи диспозитивності, рівності учасників правовідносин, безперешкодного здійснення суб'єктивних цивільних прав, збереження прав у разі відмови від них їх носіїв, недопустимості зловживання правом та співрозмірності цивільних прав та обов'язків⁸¹⁰.

Більш стислим є перелік принципів здійснення цивільних прав, запропонований Т.В. Дерюгіною, яка виділяє: принцип вільного і безперешкодного здійснення цивільних прав; принцип здійснення прав на свій розсуд та принцип добросовісності⁸¹¹.

Загалом, як відзначив О.О. Кот, у доктрині цивільного права немає єдності щодо системи принципів здійснення суб'єктивних прав⁸¹². Однак вивчення існуючих досліджень та публікацій вказує, що в якості загальних принципів здійснення суб'єктивних цивільних прав найчастіше в різних інтерпретаціях розглядаються диспозитивність, недопущення зловживання правом, а також справедливість, розумність і добросовісність⁸¹³. Стосовно важливості та універсальності останнього можна відзначити, що саме принцип розумності, добросовісності та справедливості, за узагальненням Ю.В. Цюкало,

⁸⁰⁹ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 110.

⁸¹⁰ Вавилин Є. В. Осуществление и защита гражданских прав. Москва: Волтерс Клувер, 2009. С. 302-304.

⁸¹¹ Дерюгина Т. В. Теоретические проблемы в сфере осуществления субъективных гражданских прав: автор. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Академия народного хозяйства. Волгоград, 2010. С. 9-10.

⁸¹² Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 58-59.

⁸¹³ Цюкало Ю. В. Принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Наук.-дослід. ін-т інтелект. власності. К., 2013. С. 48; Попкова Н. П. Принципы осуществления субъективных гражданских прав. *Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право.* 2009. № 19. С. 93; Дерюгина Т. В. Принципы осуществления гражданских прав: монографія. Москва: Книгодел, 2010. С. 187.

відіграє визначальну роль і у англосаксонській правовій системі при здійсненні суб'єктивних цивільних прав⁸¹⁴.

Якщо ж повернутися до принципів права сусідства, то загалом можна вести мову про їх похідний характер від загальних принципів здійснення суб'єктивних цивільних прав та речового права. Тим не менше, важливим є визначити загальні положення, що притаманні саме праву сусідства і визначають специфіку правового регулювання в даній сфері. Як відзначив Г.Г. Харченко, принципи можуть визначатися на різних правових рівнях: права в цілому, окремої галузі, підгалузі та навіть інституту. При цьому загальні принципи визначають зовнішні контури правового регулювання, а спеціальні – мають підкреслювати специфіку окремої групи правових відносин⁸¹⁵. При цьому поряд із загальними для усього речового права принципами, у речовому праві можуть діяти спеціальні принципи на рівні речово-правових інститутів. Своїм змістом останні можуть відображати специфіку різних речово-правових конструкцій, наповнювати зміст правового регулювання окремих речово-правових відносин більшою визначеністю та конкретикою. Спеціалізація відтворює у змісті спеціальних принципів ті особливості, які притаманні не всім речово-правовим інститутам, а лише окремим з них⁸¹⁶.

Перш ніж перейти до дослідження принципів права сусідства у вітчизняному законодавстві, можна звернутися до відповідної практики правового регулювання в зарубіжних державах. Тут, зокрема, ми можемо бачити приклади безпосереднього закріплення таких принципів у законодавстві у якості загальних положень.

Так, ст. 84 Закону Китайської Народної Республіки „Про речові права” від 16.03.2007 року⁸¹⁷, яка має назву „Принципи сусідських відносин”, закріплює наступне положення: особи, наділені правами на сусіднє нерухоме майно, повинні використовувати правильний підхід до налагоджування сусідських відносин на основі принципів сприяння виробництву, зручності проживання, взаємодопомоги та справедливості. При цьому варто відзначити, що подібні положення розглядаються не лише в контексті речово-правових відносин, але й як загальноправові принципи, оскільки ст. 83 „Загальних положень цивільного права КНР” передбачає, що всі сусіди по нерухомому майну повинні у дусі сприяння виробництву і поліпшенню життя, взаємної допомоги, справедливості і розумності підтримувати правильні взаємини між собою в таких питаннях, як розподіл води, прохід через сусідську територію, користування освітленням і т.д.; у разі створення перешкод або спричинення

⁸¹⁴ Цюкало Ю. В. Принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав у англосаксонській правовій системі. *Адвокат*. 2012. № 10. С. 45-46.

⁸¹⁵ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 59.

⁸¹⁶ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 68.

⁸¹⁷ О вещных правах: Закон КНР от 16 марта 2007 года. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/ (дата звернення: 19.02.2019).

кому-небудь шкоди слід припинити порушення його прав, усунути перешкоди, відшкодувати збитки⁸¹⁸.

Однак закріплення подібних положень у законодавстві – це скоріше виняток, ніж загальне правило. В більшості випадків, навіть в тих законодавствах, де в нормативних актах (як правило – в цивільних кодексах) є спеціальні відокремлені підрозділи щодо регулювання сусідських відносин, подібних норм-принципів сусідського права немає. Це, зокрема, стосується цивільних кодексів Республіки Молдова, Грузії, Туркменістану, Нідерландів, Швейцарії, Закону Естонії „Про речове право” та ін. Відсутні подібні положення і в тих цивільних кодексах зарубіжних країн, де існуючі положення щодо регулювання сусідських відносин не виокремлені в самостійний підрозділ: мова, зокрема, йде про Німецьке цивільне уложення, Французький цивільний кодекс, Цивільний кодекс Азербайджанської Республіки та ін. Можна лише відзначити наголошення у ряді з цих нормативних актів на обов’язку сусідів у сфері речових відносин взаємно поважати один одного (ст. 195 ЦК Туркменистану, ст. 377 ЦК Республіки Молдова, ст. 174 ЦК Грузії), що можна розглядати як одну з загальних засад регулювання сусідських відносин.

Таким чином, як правило, законодавець, встановлюючи положення щодо регулювання сусідських відносин, не закріплює загальних засад (принципів) такого правового регулювання. За таких умов їх доводиться визначати шляхом дослідження змісту тих наявних правових норм, які загалом і складають відповідний правовий інститут. При цьому слід виходити з того, що основні принципи певного правового утворення повинні бути закладені в нормах, які складають у дане утворення, а якщо ж вони прямо не сформульовані, то їх слід виводити із загального змісту відповідних норм. В останньому випадку у виявленні та формуванні відповідних принципів важливу роль відіграють практика та правова наука⁸¹⁹. Адже, як вказує з даного питання В.Д. Сидор, принципи права формуються шляхом безпосереднього закріплення у нормах або виводяться із їх змісту⁸²⁰.

В цілому підхід, за якого в законодавстві закріплено положення щодо регулювання окремих видів сусідських відносин, а загальнотеоретичні засади формуються на рівні правової доктрини, можна вважати виправданим. Однак подібне виправдано за умови, що такі положення науково обґрунтовані та вивірені у своїх формулюваннях, а в їх основі лежить відповідна науково-теоретична концепція. В іншому ж випадку можна отримати набір концептуально неузгоджених норм і не завжди вдалих законодавчо закріплених

⁸¹⁸ Общие положения гражданского права КНР: приняты на 4-й сессии Всекитайского собрания народных представителей шестого созыва 12 апреля 1986 года. URL: / http://chinalawinfo.ru/civil_law/general_principles_civil_law (дата звернення: 19.02.2019).

⁸¹⁹ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб’єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 57-58.

⁸²⁰ Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. К.: Юридична думка, 2011. С. 40.

визначень та формулювань, які здатні створювати суперечності в практиці правового регулювання, а також надовго стати предметом наукових суперечок.

Якщо звернутися до наукових досліджень з питання загальних засад регулювання сусідських відносин, то П.Ф. Кулинич, розглядаючи право добросусідства за земельним законодавством України, прийшов до висновку, що принципові засади добросусідських відносин знайшли відображення, перш за все, у ст. 103 ЗК України. На його думку, основне положення права добросусідства полягає в тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані обирати такі із можливих способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей⁸²¹. По-суті, мова йде про можливість здійснення виключно добросовісного та обґрунтованого впливу на сусідні земельні ділянки.

Також, на думку П.Ф. Кулинича, важливою вимогою права добросусідства є вимога збереження, а, в разі необхідності, і відновлення спільних меж. Власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані таким чином використовувати належні їм ділянки, щоб, по-перше, без дозволу не проникати на сусідні земельні ділянки, тобто протиправно не переходити за межу між власною та сусідньою ділянками, та, по-друге, підтримувати позначення такої межі в натурі (на місцевості) в належному стані⁸²². Загалом, як на нашу думку, йдеться про необхідність дотримання та збереження фізичних меж земельних ділянок.

Ще однією вимогою права добросусідства, на яку звертає увагу П.Ф. Кулинич, є обов'язок власників та користувачів сусідніх земельних ділянок співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них (ч. 3 ст. 103 ЗК України) (хоча загалом дане положення, на думку даного автора, є достатньо спірним)⁸²³.

А.М. Мірошніченко вважає, що для регулювання сусідських відносин важливе значення мають загальні положення ст. 13 ЦК України щодо меж здійснення цивільних прав (не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах). Проявом дії цього правила у сусідських відносинах може бути, наприклад, заборона зведення споруд, що зводяться власником земельної ділянки з єдиною метою дошкулити сусідам. На думку А.М. Мірошніченка, із загальних принципів земельного законодавства випливає, що землевласник зобов'язаний використовувати свою власність „розумно”; якщо ж власність використовується незаконно або „нерозумно”, то власник несе відповідальність

⁸²¹ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 27.

⁸²² Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 28-29.

⁸²³ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 28-29.

за шкоду, заподіяну іншим⁸²⁴. Іншими словами, також ставиться питання про необхідність забезпечення добросовісності та розумності при здійсненні впливу на сусідні земельні ділянки, що є підставою для визнання такого впливу правомірним.

Більш детально до розгляду питання про принципи правового регулювання свого часу підійшов І.Б. Новицький. При цьому дане дослідження здійснювалося за умов достатньо обмеженого правового регулювання сусідських відносин у радянському законодавстві того часу⁸²⁵ і науковець намагався сформулювати науково-теоретичні засади для впровадження цього необхідного, як на його думку, правового інституту⁸²⁶.

Розглядаючи загальнотеоретичні аспекти щодо формування положень сусідського права, І.Б. Новицький намагався виділити відповідні „керівні лінії”, користуючись при цьому теоретичними розробками та вказівками іноземного досвіду⁸²⁷. З-поміж іншого, акцент здійснювався, зокрема, на таких моментах, як:

- визнання правомірним впливу на сусідні володіння. При цьому в якості правомірного І.Б. Новицький розумів т.з. „безтілесний” вплив, який обумовлений використання майна відповідно до його соціально-господарського (соціально-економічного) призначення⁸²⁸. Якщо відкинути притаманну правовій науці того часу певну ідеологізацію (в радянській літературі достатньо поширеним було вести мову про здійснення суб’єктивних прав відповідно до їх суспільного призначення), то вказане цілком відповідає сучасним положенням законодавства щодо необхідності використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення (ст. 18-20 ЗК України). При цьому відзначалося те, що правомірним такий вплив на сусіднє володіння є остільки, оскільки використовувати майно неможливо без його здійснення. Водночас сусідський вплив, обумовлений неналежним використанням майна, „апріорі” є неправомірним. Також вказувалося на необхідність врахування в кожній конкретній ситуації того, яка форма користування нерухомим майном є нормальною; які дії є необхідними для використання майна, а які – суб’єктивними побажаннями самого користувача; співрозмірність результату,

⁸²⁴ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 279-280.

⁸²⁵ Мироненко І. В. Регулювання земельних відносин добросусідства в радянському законодавстві. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей*. 2012. Випуск XXX. С. 186-193.

⁸²⁶ Новицький І. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 3-12.

⁸²⁷ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 11.

⁸²⁸ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 13.

якого прагнуть досягти шляхом здійснення впливу, та збитків, які такий вплив спричиняє сусіду⁸²⁹;

- недопустимість „тілесного вторгнення (проникнення)” на сусідню земельну ділянку⁸³⁰. Пряме тілесне проникнення в чужу сферу І.Б. Новицький розглядає як найпростіший вид впливу і водночас як найбільш поширене та грубе вторгнення на сусідні володіння (як приклад, вказувалося порушення меж земельної ділянки при здійсненні забудови, а також внаслідок переростання рослин на сусідню ділянку)⁸³¹;

- взаємне забезпечення співмірності впливу на сусідні володіння. Як зазначив науковець, жоден з сусідів не вправі заперечувати проти проникнення на його ділянку запаху, диму та інших подібних незручностей безпідставно, якщо фактично цей вплив не обмежує його користування ділянкою; не підлягає забороні також і такий вплив, який хоча і обмежує користування сусіда, але лише в незначній мірі, оскільки в певних межах кожен з сусідів обмежує один одного⁸³²;

- врахування при вирішенні питання про усунення шкідливого впливу на сусідні володіння та компенсацію його наслідків характеру господарської діяльності суб'єкта, що цей вплив спричиняє, та надання переваги тому суб'єкту, який раніше розпочав використання земельної ділянки. Зокрема передбачалося застосування спеціальних правил для регулювання впливів на сусідні володіння з боку промислових об'єктів⁸³³.

На нашу думку, з огляду на викладене вище можна виділити наступні принципи інституту права сусідства:

- *непорушність меж земельної ділянки та збереження межових знаків*

З теоретичної точки зору даний принцип правового регулювання сусідських відносин можна розглядатися як розвиток положень ст. 13 ЦК України щодо меж здійснення цивільних прав (при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушувати права інших осіб) та ст. 321 ЦК України щодо непорушності права власності.

Вважаємо, що це один з найголовніших принципів правового регулювання сусідських відносин. Не випадково чи не найдавніша писемна норма щодо регулювання сусідських відносин на українських землях, закріплена в

⁸²⁹ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 13-14.

⁸³⁰ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 13-16.

⁸³¹ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 12-16.

⁸³² Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 16-17.

⁸³³ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 18-19.

„Короткій редакції” „Руської правди”, передбачала відповідальність саме за порушення меж земельних ділянок та знищення межових знаків⁸³⁴.

Історично найбільш давні норми права сусідства, закріплені в пам’ятках римського приватного права, також стосувалися врегулювання відносин, які пов’язані з порушенням меж земельних ділянок: переростання рослин через огорожу, здійснення забудови з порушенням меж, надання доступу на свою земельну ділянку для збирання плодів, що потрапили з сусідньої ділянки⁸³⁵. Зрештою, саме межування земель у всіх народів належить до дуже давніх інститутів⁸³⁶. Відповідно до цього складався і комплекс правових норм, який регулював відносини, пов’язані з охороною меж. Порушувати межі могли будь-які особи, однак найчастіше це здійснювали власники та користувачі сусідніх земельних ділянок в процесі господарювання на них.

Якщо сьогодні звернутися до чинного законодавства нашої держави, то з 7 статей глави 17 „Добросусідство” ЗК України 5 присвячені регулюванню відносин, пов’язаних із дотриманням меж земельних ділянок (статті 105 „Наслідки проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев”, 106 „Обов’язки щодо визначення спільних меж”, 107 „Відновлення меж”, 108 „Спільне використання межових споруд” та 109 „Використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок”). Вивчення правового регулювання сусідських відносин в інших державах також вказує на присутність в їх законодавствах достатньо аналогічних за своїм змістом правових норм.

Таким чином, значна кількість норм права сусідства, які історично є найбільш давніми, присвячена саме питанням дотримання меж земельних ділянок. Знову ж таки, як вказується в літературі, серед усієї сукупності земельних спорів значне місце займають межові спори⁸³⁷.

Також необхідно враховувати, що саме встановлення (відновлення) меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками виступає одним із правових засобів індивідуалізації цієї ділянки як об’єкта речових прав та є необхідною передумовою для її залучення до цивільного обороту. Земельна ділянка як об’єкт правовідносин не матиме повної характеристики, якщо її межі не будуть встановлені⁸³⁸. Крім того, чітке розмежування сусідніх земельних ділянок та встановлення межових знаків – це передумова для налагодження дійсно добросусідських відносин, оскільки усуваються передумови для

⁸³⁴ Мироненко І. В. Правове регулювання земельних відносин добросусідства в праві Київської Русі. *Університетські наукові записки. Часопис Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2013. С. 255-256.

⁸³⁵ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И.С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 147; Покровський І. А. История римского права. Минск: Харвест, 2002. С. 303.

⁸³⁶ Виноградов В. Н. Краткий очерк поземельной собственности и межевое право Древнего Рима. Житомир: Электро-Типография Е. А. Синькевича, 1910. С. 3-4.

⁸³⁷ Бурцев О. В. Встановлення меж земельної ділянки як гарантія вирішення межових спорів. *Проблеми законності*. 2015. Вип. 128. С. 197.

⁸³⁸ Бурцев О. В. Встановлення меж земельної ділянки як гарантія вирішення межових спорів. *Проблеми законності*. 2015. Вип. 128. С. 198-199.

виникнення спорів щодо фізичних (просторових) меж при здійсненні прав на земельні ділянки та користування ними. І навпаки – посягання на межі земельної ділянки (їх порушення або усунення межових знаків) свідчить про порушення відповідних норм та виникнення спору між сусідами. Про це ж вказує і І.І. Каракаш: чітке розмежування земельних ділянок є передумовою збереження добросусідських відносин між володільцями суміжних земельних ділянок та недопущення спорів між ними⁸³⁹. Подібної точки зору дотримується О.В. Бурцев: встановлення (відновлення) належним чином меж земельних ділянок можна вважати гарантією при вирішенні межових земельних спорів⁸⁴⁰.

Не випадково в літературі вказується, що перелік правомочностей власника слід починати з права обгороджування земельної ділянки (power to fence), оскільки подібна правомочність виражає саму суть речового права⁸⁴¹. В свою чергу, збереження, а при необхідності – відновлення меж земельних ділянок є однією з важливих передумов налагодження добросусідських відносин. Власники та користувачі суміжних земельних ділянок зобов'язані таким чином використовувати належні їм ділянки, щоб тобто протиправно не переходити за межу між власною та сусідньою ділянками, а також підтримувати позначення такої межі в належному стані⁸⁴².

- *правомірність здійснення допустимого опосередкованого сусідського впливу.*

Сама суть сусідських відносин полягає в тому, що використання одного об'єкта нерухомості обумовлює певний ефект (як правило – негативний) на можливість експлуатації іншого об'єкта (дещо в спрощеному вигляді це визначається як взаємний вплив між двома об'єктами нерухомості). Саме за цією ознакою, тобто залежно від існування подібного впливу, відносини власників та користувачів певних об'єктів нерухомого майна кваліфікуються як сусідські. При цьому подібні положення іноді мають відповідне законодавче закріплення: так, згідно ст. 377 ЦК Республіки Молдови, сусідніми вважаються земельні ділянки або інше нерухоме майно, які можуть здійснювати взаємний вплив.

Описані вище розмежування сусідніх земельних ділянок та дотримання їх меж – це один з найпростіших аспектів регулювання сусідських відносин. Набагато складніше врегулювати т.з. „опосередковані впливи” на сусідні володіння, які безпосередньо не пов'язані з фізичним порушенням їх меж, яких не можна уникнути шляхом відновлення меж земельних ділянок чи

⁸³⁹ Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. С. 80.

⁸⁴⁰ Бурцев О. В. Встановлення меж земельної ділянки як гарантія вирішення межових спорів. *Проблеми законності*. 2015. Вип. 128. С. 202.

⁸⁴¹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 180-181.

⁸⁴² Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 28-29.

встановленням огорож. Подібний вплив з однієї ділянки на іншу може здійснюватися як природним чином (перетікання вод чи зсуви ґрунту на нижче розташовану ділянку, перенесення вітром опалого листя тощо), так і бути наслідком чиеїсь господарської діяльності (зміна ландшафту, затінення чи обмеження огляду внаслідок забудови, вплив шумом, димом, запахом та ін.). Якщо небажані впливи відбуваються з природних причин, то, за визначенням Д.В. Дождєва, власнику немає на кого скаржитися; однак у разі їх обумовленості діяльністю сусідів постає питання про узгодження інтересів власників⁸⁴³. Від себе додамо, що і в першому випадку не завжди все однозначно, оскільки часто подібні природні впливи є наслідком безгосподарної бездіяльності сусіда.

При цьому, як відзначається в літературі, уникнути існування таких впливів навіть за нормальної експлуатації сусідньої нерухомості неможливо⁸⁴⁴. В цьому контексті показовими є положення ч. 2 ст. 807 ЦК Єгипту, згідно якого особа не може одержувати відшкодування від свого сусіда внаслідок загальної неминучої шкоди сусідства⁸⁴⁵. Однак проблема полягає не лише в тому, що такі чинники як дим, шум, кіптява, запах та ін. фізично не завжди вдається втримувати в межах свого володіння, запобігаючи їх поширенню на сусідні об'єкти. Як вказує Д.В. Дождєв, конфлікт інтересів власників сусідніх володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий і впливає з суті даних відносин, оскільки 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 тощо⁸⁴⁶.

Таким чином, 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. При цьому позитивні аспекти такого впливу, за загальним правилом, залишаються поза увагою (як зазначає італійський юрист У. Маттеї, жодна правова система не передбачає права на винагороду чи компенсацію для особи, зусиллями якої через дію зовнішніх факторів "покрацились" сусідні земельні ділянки), а негативні аспекти зовнішнього впливу отримали свою правову розробку⁸⁴⁷. Так, за визначенням О.А. Халабуденка, форми впливу на сусідню земельну ділянку

⁸⁴³ Дождєв Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

⁸⁴⁴ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁸⁴⁵ Civil Code of the Arab Republic of Egypt (№ 131, 1948). URL: http://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_lang=&p_isn=56949&p_classification=01.03 (дата звернення: 17.02.2019).

⁸⁴⁶ Дождєв Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

⁸⁴⁷ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 209-212.

можуть бути різні, але, в усякому разі, для заявлення позову необхідно, щоб така дія (*immissio*) була шкідливою⁸⁴⁸.

Ще в римському приватному праві сформувався положення: якщо господарська діяльність здійснює матеріальний вплив на сусіднє володіння (*in alienum immittere, in alienum facere*), то власник може вимагати її припинення; однак він зобов'язаний терпіти небажаний ефект діяльності сусіда, необхідний для його існування⁸⁴⁹. Таким чином, кожному власнику доводиться рахуватися з наслідками рішень інших власників, які симетричні його власним правомочностям⁸⁵⁰.

На сьогодні як на рівні правової доктрини, так і практики правового регулювання загалом визнано неможливим повністю ізолювати певне володіння від сусідського впливу та визнано правомірним здійснювати такий вплив за умови його допустимості, тобто якщо він не виходить за встановлені межі⁸⁵¹. Відповідно, в законодавствах різних держав закріплені положення, які відображають дане правило. При цьому концептуально вони можуть відрізнятися, оскільки в одних випадках йдеться про можливість здійснювати опосередковані сусідські впливи, а в інших – про обов'язок таким впливам не перешкоджати.

Як приклад першого можна вказати положення § 908 Німецького цивільного уложення, ст. 378 ЦК Республіки Молдова, які закріплюють достатньо аналогічні положення: власник земельної ділянки або іншого нерухомого майна не може заборонити дію на своє майно газу, пари, запаху, кіптяви, диму, шуму, тепла, вібрації або інші подібного роду впливи з сусідньої ділянки, якщо вони не заважають власнику користуватися своїм майном або незначною мірою порушують його право. Прикладом іншого підходу можуть бути положення ст. 844 ЦК Італії: власник земельної ділянки не може заборонити вплив димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом або спричинення подібних незручностей з сусідньої ділянки, якщо вони не виходять за рамки нормально прийнятних з урахуванням місцевих умов⁸⁵². Можна відзначити своєрідність азербайджанського законодавства, яке закріпило обидва вказані підходи: тут вміщено як положення, які дозволяють допустимий вплив на сусідні володіння (ч. 2 ст. 170 ЦК АР), так і положення, які забороняють перешкоджати допустимому впливу з боку сусідніх володінь (ст. 171 ЦК АР).

Відсутність у вітчизняному законодавстві подібних положень призводить до того, що на практиці не завжди усвідомлюється необхідність

⁸⁴⁸ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁸⁴⁹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 384.

⁸⁵⁰ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 217.

⁸⁵¹ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 223-224.

⁸⁵² Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 229.

„терпіти” правомірний сусідський вплив. Зокрема авторів доводилося стикатися з позовними вимогами щодо стягнення збитків, заподіяних начебто zalиванням городів, обумовлених природним стоком ґрунтових вод з інших ділянок, а також конфліктами через самовільне перекриття водних потоків, що спричиняло підняття їх рівня та підтоплення вище розташованих ділянок. Хоча на рівні загальнотеоретичних досліджень подібні аспекти сусідських відносин отримали свою розробку. Зокрема, як правильно відзначив А.М. Мірошніченко, якщо власність використовується незаконно або „нерозумно”, то власник несе відповідальність за шкоду, заподіяну іншим; на противагу, саме власник зобов'язаний вживати заходів, щоб уникнути шкоди від „розумних” дій сусідів (наприклад, якщо будівництво житла із відповідною інфраструктурою збільшило стікання води, то власник нижче за течією зобов'язаний вжити розумних заходів для уникнення заподіяння йому шкоди)⁸⁵³.

Даний принцип, як і наступний, слід розглядати як деталізацію принципів добросовісності, розумності і справедливості при здійсненні суб'єктивних цивільних прав, а також недопущення зловживання ними.

- заборона недопустимого впливу на сусідні володіння.

Поряд з визнанням правомірності допустимого впливу на сусідні володіння, що, зокрема, передбачає обов'язок особи такий вплив терпіти (тобто, не перешкоджати діяльності, що його зумовлює), їй надається право забороняти сусідський вплив, що перевищує визначені межі. В українському законодавстві такий сусідський вплив визначено як неприпустимий, тобто такий, що не дозволяє власникам або землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (ч. 2 ст. 103 ЗК України).

Принцип заборони недопустимого впливу проявляється в існуванні таких загальновизнаних положень права сусідства, які:

- надають право усувати недопустимий сусідський вплив. Як відзначає О.А. Халабуденко, в основі регулювання сусідських відносин лежить загальна ідея про характер взаємовідносин сусідів, згідно якої „сусіди повинні терпіти звичайні заподіювані сусідами незручності, які не перевищують належних меж терпіння”⁸⁵⁴. За словами Д.В. Дождева, проблема регулювання сусідських відносин здебільшого зводиться до встановлення критерію терпимості в сусідських відносинах. Якщо ж незручності, заподіяні сусідським впливом, перевищують „встановлені межі терпіння”, то це розглядається як створення перешкод щодо користування майном та є підставою для звернення до суду з негативним позовом або ж до інших компетентних органів з подібними за змістом вимогами⁸⁵⁵.

⁸⁵³ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 279-280.

⁸⁵⁴ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 139.

⁸⁵⁵ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

Подібне положення є загальноновизнаним в правовій доктрині і лежить в основі правового регулювання сусідських відносин, однак на практиці при їх регламентації не завжди знаходить своє пряме законодавче закріплення. В більшості випадків (зокрема в чинному українському законодавстві) воно впливає із загальних положень цивільного права та змісту спеціальних положень земельного права щодо права сусідства; законодавець при цьому зосереджує свої зусилля на визначенні меж (критеріїв) допустимості сусідського впливу.

- надають право вживати превентивних заходів для запобігання такому впливу.

В українському законодавстві такі положення вміщені в ст. 104 ЗК України: власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до *шкідливого впливу* на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.

Слід відзначити, що у вітчизняному законодавстві такий вплив визначено як „шкідливий”, хоча, на наш погляд, більш правильними є положення молдовського законодавства, які передбачають можливість запобігання саме „неприпустимому” впливу. Так, згідно ч. 1 ст. 379 ЦК РМ, власник може вимагати заборони будівництва або експлуатації будівель і споруд, щодо яких можна безперечно стверджувати, що їхня наявність і використання *створюють небезпеку неприпустимого впливу на його земельну ділянку* (при цьому сама ст. 379 ЦК РМ має назву „Неприпустимий вплив”). Не менш показовими є положення ч. 1 ст. 144 Закону Естонії „Про речове право”: власник нерухомої речі має право вимагати, щоб на сусідній нерухомій речі не зводилося або не зберігалось споруду або пристрій, щодо яких є підстави припускати, що вони обумовлюють виникнення забороненого впливу на його нерухому річ.

З даного питання необхідно розрізняти такі категорії як „шкідливий вплив”, яким, відповідно, завдається „школа”, та „сусідський вплив”, що завдає „незручностей”. В першому випадку мова йде про виникнення деліктних по своїй суті правовідносин, зміст яких полягає в обов'язку особи відшкодувати шкоду, заподіяну, за загальним правилом, протиправними діями; в другому ж випадку йдеться про визначення допустимого рівня негативного для сусідів впливу, заподіяного загалом правомірними діями щодо використання нерухомого майна, а перевищення такого рівня пов'язується з зловживанням суб'єктивним правом. В останньому випадку питання ускладнюється, оскільки, як вказав Ю.М. Андреев, межі між зловживанням правом і спричиненням деліктної шкоди дуже розмиті та важко помітні як в теорії, так і в законодавстві⁸⁵⁶. Однак навіть визнання зловживання правом різновидом

⁸⁵⁶ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

деліктів, як на нашу думку, не дає підстав повністю ототожнювати „шкоду” та „сусідські незручності”. Тим більше, що питання про правову природу зловживання правом та можливість визнання його правопорушенням в науковій літературі і досі залишається відкритим⁸⁵⁷.

Загалом ж можна констатувати, що подібні положення щодо права запобігати недопустимому сусідському впливу є достатньо поширеними і містяться в законодавствах багатьох країн (ст. 172 ЦК АР, ст. 197 ЦК Туркменистану, § 907 НЦУ та ін.).

Слід відзначити, що окремі зарубіжні законодавства передбачають можливість здійснення надмірних (недопустимих) впливів на сусідні володіння за умови виплати їх володільцям відповідних компенсацій. Насамперед, це стосується НЦУ та актів цивільного законодавства тих держав, які запозичили німецькі традиції правового регулювання сусідських відносин. Так, відповідно до § 906 НЦУ, якщо сусідський вплив перевищує допустимі межі, власник має право вимагати від користувача іншої земельної ділянки виплати відповідної грошової компенсації при умові, що дія виходить за рамки звичайного для даної місцевості використання земельної ділянки⁸⁵⁸.

В літературі з цього приводу відзначається, що цивільне законодавство Німеччини припускає можливість застосування до відносин сусідів при встановленні грошової компенсації за вплив з чужої ділянки правил про ренту (§ 915 НЦУ), про викуп частини ділянки (§ 915 НЦУ), про сумісне використання прикордонних споруд (§ 921 НЦУ)⁸⁵⁹. При цьому слід враховувати, що, хоча це прямо не передбачено положеннями § 906 НЦУ, вказані компенсації стосуються, насамперед, випадків сусідського впливу з боку промислових об'єктів⁸⁶⁰. На сьогодні цей момент чітко відзначено в чеському законодавстві: у § 1013 ЦК Чехії йдеться про виплату відшкодувань при наявності забруднень в результаті діяльності заводу або аналогічного устаткування⁸⁶¹.

Відповідно, в літературі висловлюються міркування, що способом захисту прав власника у тому випадку, коли сусідський вплив перевищує

⁸⁵⁷ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 121-132.

⁸⁵⁸ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 258.

⁸⁵⁹ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 404.

⁸⁶⁰ Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 19.

⁸⁶¹ Гражданський кодекс Чешской республики: Закон Чешской Республики от 03 февраля 2012 года. URL: http://anesro.com/downl/zakon/89-2012_Sb.pdf (дата звернення 19.02.2019).

допустимі межі, є не вимога про його припинення, а вимога виплати відповідної грошової компенсації⁸⁶².

На нашу думку, питання про виплату подібних компенсацій залишається відкритим, однак на сьогодні ми достатньо критично оцінюємо можливість запровадження відповідної практики в нашій державі, оскільки:

- регулювання сусідських відносин значною мірою впливає з місцевих звичаїв та традицій. Запровадження норми про компенсацію сусідських впливів в українське законодавство за відсутності відповідних традицій правового регулювання цілком може спричинити „хвилю” зловживань правом на отримання відповідних відшкодувань. Більш правильним уявляється надання можливостей захисту від сусідського впливу шляхом використання „традиційних інструментів”: негаторного позову та позову про відшкодування шкоди (у разі її заподіяння);

- виникає питання про межі диспозитивності при врегулюванні сусідських відносин, зокрема щодо можливості виплати подібних компенсацій.

На даний момент свого часу звертав увагу ще І.Б. Новицький: приватне право, що обумовлює диспозитивну природу сусідських прав, надає можливість врегулювання приватних відносин сусідів шляхом укладання правочинів, а також встановлює норми, спрямовані на запобігання сусідських конфліктів. Однак відносини сусідів регулюються також за допомогою спеціальних правил (протипожежних, містобудівних, санітарно-епідеміологічних, екологічних та ін.), а в публічному праві „жодні полюбовні угоди” юридичного значення не мають⁸⁶³. Справа в тому, що в сучасних умовах значний масив сусідських відносин регулюється за допомогою приписів адміністративно-правового характеру, а їх чисельність дає підстави окремим авторам вести мову про формування певного „публічного сусідського права” на додаток до традиційного „приватного сусідського права”⁸⁶⁴.

На цю ж обставину звертають увагу вже сучасні автори: норми сусідського права, як правило, диспозитивні і можуть бути відмінені або змінені угодою між власником та сусідом, однак це неможливо зробити відносно публічно-правових обмежень⁸⁶⁵. Тому слід розрізняти ті аспекти сусідських відносин, які можуть бути врегульовані за домовленістю сторін, та аспекти, щодо яких подібні домовленості сусідів юридичного значення не мають⁸⁶⁶. Так, суміжні власники можуть укласти угоди, незважаючи на

⁸⁶² Гавва А. А. Ограничения права собственности в публичных и частных интересах. *Правовое государство: теория и практика*. 2014. № 4 (38). С. 97.

⁸⁶³ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 406.

⁸⁶⁴ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77-78.

⁸⁶⁵ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 229.

⁸⁶⁶ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 6-7, 12.

загальну ситуацію (один сусід може підкупувати іншого, щоб той терпів забруднення, наслідки якого виходять за рамки суто двосторонніх відносин), однак правові системи схильні встановлювати публічно-правовий контроль за прийняттям рішень з приводу землекористування, покладаючи його здійснення на адміністративні органи⁸⁶⁷. За словами Т.О. Третяка, негативні наслідки забруднення дуже часто не передбачувані і тому навіть якщо сусід дає згоду на забруднення його земельної ділянки, законодавець не може дозволити такого впливу, адже від нього може постраждати здоров'я та майно інших членів суспільства; вказана обставина змушує законодавця обмежувати подібні впливи на чужу земельну ділянку саме за допомогою правил добросусідства⁸⁶⁸.

Таким чином, на сьогодні диспозитивність не може розглядатися як принцип інституту права сусідства, хоча в більшості випадків сусідські відносини все ж мають приватноправовий характер.

- забезпечення врівноважування інтересів (потреб) суб'єктів сусідських відносин.

Вказані вище принципи правомірності допустимого впливу та заборони недопустимого на сусідні володіння породжують питання про межі, в яких сусідський вплив слід вважати правомірним.

Взаємовиключна діяльність власників сусіднього майна є фактором, який обмежує здійснення майнових прав їх носіями⁸⁶⁹. Як уже вказувалося вище, конфлікт інтересів власників сусідніх володінь в процесі їх господарської діяльності в принципі неминучий. В свою чергу, виникнення подібних спорів обумовлює необхідність їх врегулювання, що, в кінцевому підсумку, призвело до формування права сусідства. Як відзначає О.А. Халабуденко, „сусідські права” є спробою на законодавчому рівні „урівноважити інтереси” власників земельних ділянок, що є сусідами, з врахуванням того, що кожний з них зберігає належне їм абсолютне право власності⁸⁷⁰. За визначенням Д.В. Дождева, право сусідства являє собою такий 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 звертатися з позовом про припинення дій, що порушують право. А оскільки кожен власник сам залежить від сусіда, то змінюється сама конструкція земельної власності⁸⁷¹.

⁸⁶⁷ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 216-217.

⁸⁶⁸ Третяк Т. О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5-6. С. 88-89. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2017_5-6_14 (дата звернення: 17.02.2019).

⁸⁶⁹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 218

⁸⁷⁰ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 137.

⁸⁷¹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 455-456.

Традиційна для романо-германської правової сім'ї концепція регулювання сусідських відносин, заснована на приманних римському приватному праву положеннях щодо абсолютного характеру права власності та необмежених повноваженнях власника, передбачає створення системи детальних правил, покликаних фізично розділити сусідську власність (визначаються відстані між спорудами, стінами, деревами, огорожами, місцями здійснення окремих видів діяльності, рівні шуму тощо)⁸⁷². Однак практика правового регулювання вказує, що в такий спосіб повністю врегулювати сусідські відносини не вдається. І справа не лише в тому, що дуже складно передбачити всі можливі сусідські конфлікти та їх врегулювати за допомогою спеціальних правил. За узагальненням У. Маттеї, складність полягає в неповному розмежуванні майнових прав, внаслідок чого користь одного індивіда (те задоволення, яке він може отримати від користування майном) залежить від поведінки іншого індивіда⁸⁷³. Внаслідок цього, як відзначається в літературі, „визначити точно певну межу між свободою користуватися своїм правом і обов'язком поважати право сусіда теоретично не можливо”⁸⁷⁴.

Таким чином, в багатьох випадках вирішення сусідських конфліктів пов'язано з встановленням „крайніх меж” щодо здійснення певного суб'єктивного права з врахуванням існуючих умов. Це, в свою чергу, означає, що:

- подібні сусідські конфлікти доводиться врегульовувати в індивідуальному порядку шляхом судового розгляду;

- при врегулюванні таких сусідських конфліктів доводиться керуватися не конкретними нормами, а загальними принципами правового регулювання. У західних країнах, за словами У. Маттеї, з цією метою застосовується, зокрема, принцип „розумного користування”⁸⁷⁵. В умовах вітчизняної правової системи слід вести мову про використання принципів справедливості, добросовісності та розумності. Зокрема, як уже вказувалося вище, А.М. Мірошніченко вважає, що із загальних принципів земельного законодавства впливає, що землевласник зобов'язаний використовувати свою власність „розумно” і водночас вживати заходів, щоб самому уникати шкоди від „розумних” дій своїх сусідів⁸⁷⁶.

З загальнотеоретичної точки зору в основі врегулювання подібних сусідських конфліктів лежить концепція недопустимості зловживання правом,

⁸⁷² Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 220-223.

⁸⁷³ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 227.

⁸⁷⁴ Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов / сост. И. М. Тютрюмов. Книга вторая. М.: Статут, 2004. С. 121-122.

⁸⁷⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 210-211

⁸⁷⁶ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 279-280.

за якого особа формально діє в межах належного їй права, проте обирає недопустимі форми (способи, шляхи) його реалізації, чим порушує цю „крайню” межу його здійснення та завдає надмірних незручностей чи шкоди іншим особам. Сучасним правовим системам відомі різні концептуальні підходи щодо врегулювання даного питання, однак найчастіше зловживання правом пов’язується з порушенням справедливості, розумності та добросовісності як принципу здійснення суб’єктивних прав. При цьому гостро постає питання про критерії кваліфікації відповідних дій особи як зловживання правом.

На нашу думку, в їх якості слід враховувати існуючі нормативні показники, місцеві звичаї, місцеві умови, призначення майна, а також необхідність забезпечення врівноважування сусідських інтересів. Останнє слід розглядати як визначальний критерій, який по своїй суті є оціночним поняттям, що відображає саму ідею добросусідства та дає змогу в кожній конкретній ситуації врегулювати сусідський спір шляхом пошуку оптимального балансу потреб сторін та недопущення задоволення менш значного інтересу на шкоду більш значному інтересу сусіда. В контексті ідеї „врівноважування інтересів сторін” слід розглядати висловлювані в літературі пропозиції щодо необхідності забезпечення солідарності інтересів сторін⁸⁷⁷, узгодження інтересів власників⁸⁷⁸, врахування двостороннього характеру сусідських відносин⁸⁷⁹ та ін. Адже, як відзначив Є.О. Мічурін, з філософсько-правової точки зору метою обмежень майнових прав фізичних осіб є збалансування прав різних осіб з тим, щоб майнове право однієї особи не стикалося з правом іншої особи, інтересами суспільства та не виникало суперечок при їх здійсненні⁸⁸⁰.

Таким чином, при кваліфікації зловживання суб’єктивним правом визначальну роль буде відігравати наявність достатнього інтересу в діях особи та його значимість в порівнянні з інтересами інших осіб, що при цьому порушуються. В такому разі добросовісність може розглядатися як оцінка відношення особи до своїх дій та їх наслідків, а справедливість та розумність дають змогу оцінити співвідношення за значимістю інтересів, які при цьому задовольняються та порушуються. А загалом проблема, як бачиться, полягає у збалансованості інтересів особи, що здійснює право, та інших осіб, яких це зачіпає.

Прикладом законодавчого застосування критерію „забезпечення врівноважування інтересів (потреб) при врегулюванні сусідських відносин” можна вважати положення ст. 170 ЦК Грузії: зловживанням правом вважається

⁸⁷⁷ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 47.

⁸⁷⁸ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

⁸⁷⁹ Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 18.

⁸⁸⁰ Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. С. 13-14.

таке користування власністю, яким лише заподіюється шкода іншим і при цьому чітко не виражена перевага інтересів власника та не виправдана необхідність його дій⁸⁸¹.

- *обов'язковість взаємної поваги та співпраці власників та користувачів сусідніх володінь.*

В даному випадку мова йде про поєднання двох взаємопов'язаних положень, виконання яких в кінцевому підсумку обумовлює набуття відносинами володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна характеру добросусідських, що розглядається як мета відповідного регулювання. Адже в літературі добросусідство розглядається як забезпечення „сусідського” миру та гармонія взаємовідносин сусідів⁸⁸², відсутність спорів або конфліктів і перебування сусідів в дійсно „добрих” відносинах⁸⁸³, дружні взаємовідносини сусідів⁸⁸⁴.

Що стосується практичного змісту положення щодо взаємної поваги сусідів, то, як відзначив І.Б. Новицький, сучасне право передбачає необхідність враховувати при здійсненні свого права чужого інтересу⁸⁸⁵. На думку німецьких правознавців, сусідські відносини є особливим випадком обопільного обов'язку враховувати інтереси інших осіб в рамках принципу добросовісності⁸⁸⁶. Вказане цілком вкладається в сучасне розуміння добросовісності як правового принципу. Зокрема, як вказує О.О. Кот, добросовісність як принцип здійснення суб'єктивних цивільних прав – це очікувана (передбачувана) за даних умов поведінка особи з розумно необхідною мірою чесності, надійності та врахуванням інтересів інших учасників правовідносин⁸⁸⁷.

Відповідно, що дане положення знайшло своє законодавче закріплення в праві окремих країн. Так, згідно ст. 377 ЦК РМ, власники сусідніх земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що є сусідами, крім передбачених законом прав і обов'язків несуть обов'язок взаємної поваги. Подібні положення містять ст. 170 ЦК АР, ст. 195 ЦК Туркменистану, ст. 174 ЦК Грузії.

⁸⁸¹ Гражданський кодекс Грузії: Закон от 26.06.1997 года № 786-Пс. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

⁸⁸² Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. С. 38.

⁸⁸³ Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. С. 10.

⁸⁸⁴ Заєць О. І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 92. С. 28

⁸⁸⁵ Новицький І. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 12.

⁸⁸⁶ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 40.

⁸⁸⁷ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 110.

Молдовський правознавець О.А. Халабуденко з даного приводу вказує, що оскільки всі численні питання, що виникають у відносинах між власниками сусідніх земельних ділянок, врегулювати на законодавчому рівні неможливо, на сусідів, крім передбачених законом прав і обов'язків, покладається також моральний обов'язок взаємної поваги⁸⁸⁸. Однак, на нашу думку, цей обов'язок не можна розглядати лише як моральну категорію, оскільки він має і правове значення та враховується при оцінці добросовісності дій особи.

Таким чином, положення про взаємну повагу власників сусідніх об'єктів нерухомого майна – це конкретизація в сфері сусідських відносин загальноправового принципу добросовісності, що означає необхідність врахування при здійсненні своїх прав інтересів інших осіб, включаючи передбачення очевидних негативних для них наслідків своєї діяльності та їх якнайшвидше усунення чи компенсацію. Можна припустити, що саме такий зміст вкладали розробники в положення діючої ст. 103 ЗК України, згідно яких власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, щоб їх сусідам завдавалося найменше незручностей. Зокрема П.Ф. Кулинич розглядає вказане правило як одну із принципових засад добросусідських відносин⁸⁸⁹.

Що стосується співпраці сусідів, то подібне положення прямо закріплене в українському законодавстві: відповідно до ч. 3 ст. 103 ЗК України, власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення і зберігання межових знаків тощо).

Можна вказати декілька випадків, прямо передбачених чинним законодавством, коли співпраця сусідів є необхідною:

- при визначенні спільних меж. Так, власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними (ч. 1 ст. 106 ЗК України). При цьому, за загальним правилом, сусідній володілець зобов'язаний брати участь у витратах на встановлення суміжних меж (ч. 2 ст. 106 ЗК України);

- при утриманні межових споруд. За загальним правилом, власники сусідніх земельних ділянок у рівних частинах несуть витрати на утримання межових споруд в належному стані (ч. 2 ст. 108 ЗК України).

Іноземне законодавство надає ще декілька прикладів обов'язковості співпраці сусідів:

⁸⁸⁸ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 137.

⁸⁸⁹ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 27.

- надання у встановлених випадках обмеженого використання земельної ділянки. Так, згідно ч. 1 ст. 391 ЦК РМ, власник після письмового або усного повідомлення зобов'язаний дозволити сусіду доступ на свою територію, якщо це необхідно для здійснення і утримання будівель, насаджень або інших робіт на сусідній ділянці. Деяко подібне правило містить ст. 147 Закону Естонії „Про речове право”: якщо зведення або ремонт будови неможливі без спорудження на сусідній нерухомій речі або над нею будівельних конструкцій, або провезення через цю нерухому річ або складування на ній будівельних матеріалів, або проходу чи проїзду через неї, власник сусідньої нерухомої речі повинен дати на це дозвіл в разі крайньої необхідності. Конструкція даних норм є такою, що за своїм змістом вони не вкладаються в сучасне розуміння положень про земельні сервітуту, оскільки імперативно встановлюють певні обов'язки відповідного власника;

- надання доступу на своє володіння для пошуку чужої речі. Відповідно до ч. 3 ст. 391 ЦК Республіки Молдова, у разі, коли в результаті дії природних сил або форс-мажорних обставин річ проникла або була перенесена на чужу земельну ділянку, власник ділянки зобов'язаний дозволити її пошук і повернення, якщо він сам не приступив до її пошуку або не повернув її (при цьому власник земельної ділянки має право вимагати звільнення ділянки від чужої речі і приведення її в первинний стан). Ст. 177 ЦК Азербайджанської Республіки містить достатньо аналогічне за змістом положення, однак з тим обмеженням, що право доступу надається для того, щоб забрати назад тварин (за винятком диких), які перейшли на чужу територію.

В літературі іноді висловлюються міркування, що подібні положення, зокрема вимоги ч. 1 ст. 103 ЗК України щодо співпраці сусідів, є необґрунтованими та такими, що суперечать базисним положенням права власності та права користування землею; подібна співпраця може бути наслідком добровільних домовленостей між власниками та користувачами землі, закон не може примушувати одну особу спільно використовувати її землю з іншою⁸⁹⁰. На нашу думку, з вказаним можна погодитися лише частково. Дійсно, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону, а усім власникам забезпечуються рівні умови здійснення своїх прав (ч. 1, 3 ст. 319 ЦК України). Однак обов'язок власників та володільців сусідніх земельних ділянок співпрацювати між собою слід розглядати в контексті положень ч. 4 ст. 319 ЦК України (власність зобов'язує), а подібна співпраця є необхідною в тих випадках, коли існує об'єктивна необхідність об'єднання зусиль власників сусідньої нерухомості для здійснення прав на нерухоме майно та захист їх інтересів. Здійснення такої співпраці впливає на оцінку добросовісності дій особи при врегулюванні сусідських конфліктів, зокрема щодо врахування нею інтересів інших осіб.

⁸⁹⁰ Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 28-29.

Висновки до розділу 2.

1. Сусідські відносини як предмет правового регулювання – суспільні відносини, які виникають між володільцями (власниками або користувачами) тих об'єктів нерухомого майна, здійснення прав щодо яких є взаємозалежним. При цьому взаємозалежність нерухомого майна полягає в тому, що здійснення прав щодо одного об'єкта нерухомого майна впливає на можливості здійснення прав щодо іншого об'єкта. В даному випадку має місце „колізія” чи „конкуренція” прав, за якої необмежене здійснення одного суб'єктивного права перешкоджає повністю або частково здійсненню іншого суб'єктивного права.

Подібне зіткнення („колізія”, „конкуренція”) при здійсненні суб'єктивних прав на „сусідні” об'єкти нерухомого майна обумовлена такими чинниками, як:

- неможливість повного розмежування певних об'єктів нерухомого майна (в першу чергу – суміжних, що мають спільну межу чи стіну, а при більш широкому підході – також пов'язаних спільним доступом, комунікаціями, водними об'єктами та ін.);

- неможливість утримувати у фізичних межах об'єкта нерухомого майна певні наслідки діяльності його володільця (шум, дим, запах та ін.);

- залежність цінності чи можливості використання об'єкта нерухомого майна від оточуючого простору (наявності та стану комунікацій, стану ландшафту, характеру використання сусідніх об'єктів, а в окремих випадках – і від особи сусідів). Вказане обумовлює поширення інтересів володільця об'єкта нерухомого майна поза його межі.

За спрощеного підходу, достатньо поширеного в літературі і відображеного в окремих іноземних законодавствах, сусідство розглядається як взаємопов'язаність різних об'єктів нерухомого майна, між яким існує (виникає) взаємний двосторонній вплив. Можливо, подібне визначення і є більш наочним та простим для розуміння, однак слід враховувати його умовність, оскільки законодавством регулюються відносини між суб'єктами правових відносин, а не між предметами матеріального світу.

2. Характерними ознаками сусідських відносин можна вважати наступні:

- сусідські відносини обумовлені взаємозалежністю (конкуренцією) щодо здійснення суб'єктивних прав на об'єкти нерухомого майна (при спрощеному підході можна вести мову, що сусідські відносини обумовлені „сусідством” нерухомого майна);

- виникнення сусідських відносин має об'єктивний характер і пов'язане з здійсненням (реалізацією) прав на нерухоме майно. Набувши прав на об'єкт нерухомого майна, особа „автоматично” набуває і сусідів, тобто володільців сусідніх об'єктів нерухомості, з котрими їй доводиться взаємодіяти при використанні цього майна. Вказану ознаку ще можна представити як неминучість або вимушеність виникнення сусідських відносин у разі набуття прав на нерухоме майно, насамперед – земельні ділянки;

- конфліктний характер сусідських відносин. Зіткнення (конкуренція) щодо здійснення суб'єктивних прав на нерухоме майно закономірно призводить до виникнення спорів між володільцями такого майна.

Сусідський вплив (вплив, обумовлений використанням „сусідніх” об'єктів нерухомого майна) може мати різні наслідки, пов'язані як із зміною стану майна (підтоплення, засмічення, порушення меж тощо), так і умов користування ними (як приклад – шум, зміна ландшафту чи місцевого укладу життя). Теоретично, він може мати як позитивний (покращення інфраструктури, усунення підтоплення місцевості), так і негативний характер (різного роду погіршення майна або умов користування ним), однак традиційно правове регулювання сусідських відносин спрямоване на усунення або обмеження до допустимого рівня саме негативного сусідського впливу. Необхідність врегулювання сусідських конфліктів свого часу призвела до формування „права сусідства”, а врегулювання та гармонізація сусідських відносин – це головна мета даного правового інституту.

3. Вивчення положень вітчизняного та зарубіжного законодавств, а також наукових досліджень дозволяє виділити наступний перелік сусідських правовідносин, які на даний час складають сферу регулювання „права сусідства”:

- перенесення окремих наслідків життєдіяльності на сусідні володіння (вплив шумом, димом, парою чи в інший спосіб, що не пов'язаний з порушенням меж володіння);

- перетворення та забудова земельної ділянки, що впливає на сусідні володіння;

- право власності та порядок користування рослинами, що ростуть на межі чи поблизу неї, а також розподіл їх плодів;

- регулювання стоку поверхневих вод на сусідні володіння;

- облаштування огорож та їх правовий режим.

При цьому відповідні положення „права сусідства” мають характер як заборон, так і зобов'язань та уповноважень, що не дозволяє зводити правове регулювання сусідських відносин виключно до обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно.

4. Сусідські відносини традиційно прийнято розглядати як приватноправові відносини майнового характеру, що впливають із здійснення речових прав на нерухоме майно. Проте на сьогодні невід'ємною складовою правового регулювання сусідських відносин є будівельні, санітарні та інші нормативи. Поява у складі „права сусідства” публічноправового компоненту пов'язана як з розширенням участі держави у регулюванні даних відносин, так і їх ускладненням, що спричинило зменшення ефективності традиційних для цивільно-правового регулювання підходів та потребувало застосування адміністративних механізмів, включаючи встановлення обмежень з метою захисту публічних інтересів (в частині забудови земельних ділянок, визначення висотності будов та ін.). В зв'язку із цим в літературі навіть висловлюються

пропозиції окремо виділяти „публічне сусідське право” і „приватне сусідське право”, що, на нашу думку, є певним перебільшенням.

Крім того, використання об’єктів нерухомого майна для проживання особи породжує виникнення також і особистих немайнових відносин, пов’язаних з існуванням та життєдіяльністю людини (забезпечення прав на таємницю особистого життя, комфортність проживання, особисту безпеку та ін.).

Враховуючи вказане, можна вести мову про змішану публічно-приватну правову природу сусідських відносин та включення до сфери регулювання „права сусідства” поряд з майновими, також і окремих особистих немайнових відносин.

5. З точки зору цивілістичного підходу, об’єктом сусідських відносин виступає нерухоме майно, здійснення прав на яке обумовлює виникнення взаємного сусідського впливу. Однак, виходячи з положень чинного земельного законодавства, в якості об’єктів сусідських відносин виступають, насамперед, земельні ділянки, використання яких обумовлює двосторонній (взаємний) вплив, передбачений ст. 103 та 104 Земельного кодексу України. Їх різновидом є суміжні земельні ділянки (ті, що мають спільні межі), про які йдеться в ст. 105-109 ЗК України.

Необхідною умовою набуття земельними ділянками правового режиму об’єкта цивільного обороту є їх індивідуалізація (виокремлення) з поміж масиву земель, яка в чинному законодавстві позначається терміном „формування земельної ділянки” (ст. 79-1 ЗК України). Проте пробіли та недоліки раніше діючого законодавства обумовили існування як „недоформованих” земельних ділянок, так і „недооформлених” прав на землю, що ускладнює забезпечення належної індивідуалізації земельних ділянок як об’єктів речово-правових відносин. Ще одна складність полягає в тому, що об’єктами земельних (відповідно – і сусідських) відносин можуть також виступати певні території (землі) державної та комунальної власності, які не мають чітко встановлених меж, кадастрових номерів та не зареєстровані в відповідному реєстрі в якості земельних ділянок.

Особливістю вітчизняного законодавства є виділення таких різновидів нерухомого майна як „земельні ділянки” та „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки”, що розглядаються в якості самостійних об’єктів цивільного обороту. Оскільки використання „нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки” як правило, нерозривно пов’язане з використанням певної земельної ділянки (землі) як територіального базису, то наділених речовими правами на таке нерухоме майно осіб слід розглядати як законних володільців відповідних земельних ділянок (земель), незалежно від наявності у них зареєстрованих прав на ці ділянки (землі). Відповідно, „нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки” також слід включати до об’єктів сусідських відносин, окрім випадків, коли відсутнє відособлене (індивідуальне) землекористування (зокрема має місце загальне землекористування чи користування окремими квартирами в багатоквартирних будинках). В цілому ж вважаємо необхідним „вивести”

правове регулювання сусідських відносин за рамки виключно земельного законодавства та поширити їх на будь-які відносини щодо використання нерухомого майна, в т.ч. квартир чи окремих нежитлових приміщень в комплексних спорудах.

6. Суб'єктами сусідських відносин є особи, що використовують сусідні об'єкти нерухомого майна.

Особливістю українського законодавства є те, що коло суб'єктів сусідських відносин визначається через призму положень земельного права, в якому дані відносини регламентовано положеннями глави 17 „Добросусідство” ЗК України. Відповідно, особа стає суб'єктом сусідських відносин за умови набуття нею правосуб'єктності в сфері земельно-правового регулювання та прав на земельну ділянку, яка може розглядатися як сусідня. В більшості випадків використання будівель та споруд, що належать до категорії „об'єкти нерухомого майна, відмінні від земельних ділянок” невідворотно пов'язане з використанням земельних ділянок, на яких вони розташовані. Таким чином, суб'єкти, які використовують такі об'єкти, водночас є учасниками і земельно-правових сусідських відносин. Однак вказане стосується лише землекористування, яке здійснюється відособлено, тобто з закріпленням земельних ділянок за певними особами відповідно до наявних у них прав на землю. Водночас не можуть розглядатися як суб'єкти сусідських відносин особи, які використовують одну і ту ж саму земельну ділянку або здійснюють право загального землекористування.

Використання сусідніх об'єктів нерухомого майна передбачає наявність у відповідного суб'єкта певних прав на відповідне майно. З позицій цивілістичної науки, таких суб'єктів можна поділити на власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, виходячи з переважаючого речово-правового характеру сусідських відносин. Однак виходячи з положень діючого земельного законодавства, в якості суб'єктів сусідських відносин (відносин добросусідства) виступають власники земельних ділянок та землекористувачі, які наділені передбаченими чинним законодавством правами на землю (земельні ділянки).

На нашу думку, в якості суб'єктів відносин сусідських відносин слід розглядати володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, тобто тих осіб, які наділені певним речовим титулом щодо цього майна, що надає їм право звертатись з негативним позовом про усунення негативного сусідського впливу. При цьому поняття „володілець” застосовується в широкому значенні щодо всіх осіб, що правомірно використовують земельні ділянки і вправі звертатися за судовим захистом.

Як недолік чинного земельного законодавства можна вважати те, що воно не передбачає існування такого речового права на чуже майно як право володіння (ст. 397-400 ЦК України). Однак вважаємо, що положення цивільного законодавства щодо регламентації володіння як самостійного речового права поширюються також і на земельно-правові відносини, але володіння земельними ділянками повинно захищатися лише за умови його

законності. При цьому законним безтитульним володінням слід вважати таке фактичне володіння, яке не пов'язане з неправомірним захоплення (зайняттям) земельної ділянки. Захист володіння земельною ділянкою не може забезпечувати легітимізацію її незаконного утримання.

7. Визнання сусідських відносин відокремленим об'єктом правового регулювання породжує питання про правову природу „права сусідства” як сукупності норм, що забезпечують правове регулювання цих відносин. Традиційно його прийнято розглядати як сукупність встановлених законом обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно на користь сусідів, які полягають у забороні певної поведінки. При більш розширеному підході до „сусідських обмежень” також включають додаткові обов'язки щодо вчинення певних дій на користь сусідніх володільців.

„Сусідські обмеження” характеризуються рядом ознаками, які визначають їх місце в системі подібних обмежень щодо здійснення суб'єктивних прав:

- безпосередньо встановлюються законодавством (мають нормативне закріплення);
- в основному мають речово-правову природу і стосуються здійснення майнових прав на нерухоме майно;
- поширюються на відносини володільців (власників та користувачів) сусідніх об'єктів нерухомого майна.

Більш детальне вивчення положень „права сусідства” вказує, що ряд його положень має характер дозволів (уповноважень) щодо здійснення певних дій. Таким чином, воно передбачає застосування як обмежувальних (встановлення заборон та додаткових обов'язків), так і стимулюючих (встановлення дозволів) способів правового регулювання. Однак стосовно останніх слід розуміти, що „право сусідства” не наділяє суб'єктів сусідських відносин якими-небудь новими суб'єктивними правами, а лише деталізує здійснення окремих правомочностей, які випливають із прав на нерухоме майно.

Вказане надає підстави розглядати „право сусідство” в більш широкому контексті – як „правові обмеження”, що є результатом діяльності держави щодо стримування деструктивної діяльності суб'єктів сусідських відносин та утримання їх поведінки в належних правових рамках. Їх кінцева мета – забезпечити нормалізацію сусідських відносин та врівноважування інтересів володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна. Навіть виділяючи певні правомочності особи стосовно володільців сусідньої нерухомості, „право сусідства” таким чином регламентує їх здійснення, вказуючи на допустимі при цьому способи та межі. Що ж до „сусідських обмежень” („обмежень на користь сусідів”), то в їх контексті слід розглядати наслідки обмежувального правового регулювання, а саме: законодавчо встановлені для володільців (власників та користувачів) сусідніх об'єктів нерухомого майна взаємні заборони щодо здійснення певних дій та додаткові обов'язки один щодо одного.

8. Регулювання речово-правових відносин щодо використання сусідніх об'єктів нерухомого майна не обмежується лише „правом сусідства”, оскільки вони також є об'єктом права земельного сервітуту.

Положення щодо регулювання сусідських відносин та земельних сервітутів мають ряд спільних ознак: спільне призначення та характер дії (погодження та захист інтересів, пов'язаних із здійсненням прав на сусідні об'єкти нерухомості), спільна сфера застосування (загалом однаковий об'єктний і суб'єктний склад охоплених відносин), спільне походження (виникли як різновиди обмежень щодо здійснення прав на нерухоме майно). Можна вести мову про те, що історично положення „права сусідства” виникли у римському приватному праві як особливий підвид земельних (предіальних) сервітутів.

Однак правова природа даних явищ є відміною, оскільки положення щодо регулювання сусідських відносин („право сусідства”) – це, в першу чергу, встановлені законодавством обмеження щодо здійснення прав на сусідні об'єкти нерухомого майна, в той час як земельні сервітуту є речовими правами на чуже майно, які прийнято розглядаються як обтяження цього майна. Вони є проявами принципово різних підходів щодо здійснення правового регулювання, оскільки перші є проявом нормативного регулювання, а другі – індивідуального.

9. Положення чинного законодавства щодо регламентації сусідських відносин становлять самостійний правовий інститут, який, на нашу думку, слід позначати як „інститут права сусідства”.

Традиційно „право сусідства” („сусідське право”, „право участя частного”, „добросусідство”) прийнято розглядати як приватноправовий інститут, що має цивільно-правову природу та належить до сфери речового права. Однак постійний розвиток сусідських відносин та ускладнення їх правового регулювання обумовили застосування адміністративно-правових механізмів щодо попередження та вирішення сусідських конфліктів. В наш час невід'ємною складовою „права сусідства” є будівельні, пожежні, санітарні та інші вимоги і нормативи, які також регламентують відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна. При цьому подібні положення адміністративного права діють кумулятивно і доповнюють цивілістичні за своїм походження положення, які складають основу „права сусідства”.

Виходячи з вказаного, правове регулювання сусідських відносин носить комплексний характер, а „право сусідства” слід розглядати як міжгалузевий правовий інститут, що охоплює норми різних галузей права, спрямовані на регламентацію сусідських відносин (в першу чергу – норми земельного, а також цивільного, житлового та адміністративного права). Структурно даний правовий інституту включає в себе:

1) загальні положення, які визначають: сферу застосування відповідного правового регулювання, а також його мету та основні засади;

2) спеціальні положення, спрямовані на регламентацію основних видів сусідських відносин:

- перенесення окремих наслідків життєдіяльності на сусідні володіння;

- перетворення та забудова сусідніх земельних ділянок;
- право власності та порядок користування рослинами, що ростуть на межі чи поблизу неї,
- сусідське водокористування;
- облаштування огорож та їх правовий режим;
- встановлення меж та вирішення межових спорів.

На сьогодні особливістю українського законодавства є те, що основу правового регулювання сусідських відносин складають норми земельного законодавства (положення глави 17 „Добросусідство” ЗК України), а в цивільне законодавство спеціальних норм з цього приводу не містить. Внаслідок цього з формальних міркувань до сфери сусідського права належать відносини тих осіб, які виступають суб'єктами земельних правовідносин (т.з. „земельне сусідство”), а штучно виключеними з цієї сфери є відносини осіб, що не пов'язані з землекористуванням („житлове сусідство” – сусідство квартир та інших приміщень в багатоквартирних будинках чи інших комплексних спорудах). У зв'язку із цим вважаємо необхідним доповнити цивільне законодавство нашої держави загальними положеннями та відсильними (банкетними) нормами щодо „права сусідства”, що надасть змогу розширити сферу його застосування, не обмежуючись лише земельними відносинами.

10. Визнання „права сусідства” самостійним міжгалузевим правовим інститутом породжує питання про його загальні засади (принципи). Адже відповідні принципи є ідейною основою для всіх норм відповідного утворення, включаючи правові інститути.

Загалом, виходячи з правової природи інституту права сусідства та його місця в правовій системі, його принципи є похідними від загальноцивільністичних принципів (засад) щодо здійснення суб'єктивних майнових (речових) прав.

Як правило, законодавець, встановлюючи положення щодо регулювання сусідських відносин, не закріплює загальних засад (принципів) такого правового регулювання. За таких умов їх доводиться визначати шляхом дослідження змісту тих наявних правових норм, які загалом і складають відповідний правовий інститут. Вивчення наукових досліджень, а також практики правового регулювання дає змогу виділити наступні принципи правового регулювання сусідських відносин в рамках інституту права сусідства:

- непорушність меж земельної ділянки та збереження межових знаків;
- правомірність здійснення допустимого опосередкованого сусідського впливу;
- заборона недопустимого впливу на сусідні володіння;
- забезпечення врівноважування інтересів (потреб) суб'єктів сусідських відносин;
- обов'язковість дотримання взаємної поваги та забезпечення співпраці власників та користувачів сусідніх володінь.

Розділ 3. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОКРЕМИХ ВИДІВ СУСІДСЬКИХ ВІДНОСИН

3.1. Опосередковані впливи на сусідні володіння

3.1.1. Поняття, зміст та форми опосередкованого сусідського впливу

При використанні земельних ділянок чи іншого нерухомого майна впливи на сусідні володіння можуть здійснюватися у різних формах. Вони можуть бути як пов'язаними з безпосереднім порушенням меж земельних ділянок (вторгнення на сусідню ділянку при здійсненні забудови, знищення межових знаків, переростання рослин через межу тощо), так і здійснюватися без такого порушення меж через вплив димом, шумом чи кіптявою, затіненням ділянки чи обмеженням огляду внаслідок забудови, підтопленням внаслідок порушення природного стоку вод та ін.

Що стосується впливів, пов'язаних з безпосереднім порушенням меж володіння, то вони, внаслідок своєї достатньої очевидності, отримали правову регламентацію ще в античну добу. Вже в найдавніших пам'ятках римського приватного права, зокрема таких як Закони XII таблиць, було вміщено положення, які регулювали відповідні сусідські відносини⁸⁹¹.

Однак, як вказується в літературі, проблеми сусідського права проявляються, перш за все, у зв'язку з експлуатацією об'єктів нерухомості (а точніше – у зв'язку із здійсненням правомочностей, що випливають з прав на об'єкт нерухомості – авт.), яка не завжди може здійснюватися суто в рамках фізичних меж об'єкту нерухомості, а тому ніхто не може виключити розповсюдження ефекту експлуатації – на якийсь проміжок часу, з тією чи іншою періодичністю, в тому чи іншому обсязі – на простір (об'єкт нерухомості), який знаходиться під охороною суб'єктивного права іншої особи⁸⁹².

Тому справжньою квінтесенцією правового регулювання сусідських відносин стало законодавче закріплення положень щодо регулювання впливів на сусідні володіння, які не пов'язані з порушенням їх меж. В цьому контексті еталонними можна вважати положення § 906 Німецького цивільного уложення (1896 р.): „Власник земельної ділянки не може заборонити проникнення з іншої ділянки газів, пари, запахів, диму, кіптяви, тепла, шуму, струсів та інших подібних впливів, якщо вони не впливають або незначною мірою впливають на використання ділянки; те ж правило діє, якщо істотний вплив обумовлений звичайним для даної місцевості використанням земельної ділянки і не може бути припинений економічно обґрунтованими заходами, вжиття яких можна

⁸⁹¹ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 169-170.

⁸⁹² Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 223.

вимагати від користувачів земельної ділянки”⁸⁹³. В подальшому подібне за змістом положення закріпила ст. 684 Цивільного кодексу Швейцарії⁸⁹⁴.

В літературі висловлюються припущення, що саме прийняття Німецького цивільного уложення (1896 р.) та Цивільного кодексу Швейцарії (1907 р.) завершило формування інституту права сусідства, оскільки в цих актах положення сусідського права були систематизовані і поміщені в спеціальних розділах⁸⁹⁵.

Загалом з цим слід погодитися, оскільки більш ранні акти законодавства, зокрема Французький цивільний кодекс („Цивільний кодекс Наполеона”) (1804 р.) та Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.) аналогічних правил не містили⁸⁹⁶. Хоча, як вказується в літературі, подібні положення правовій доктрині та практиці були відомі і раніше; так, в саксонському ЦК (1863 р.) окреме правило забороняло власнику облаштовувати такі споруди, завдяки яким на шкоду сусідові на його земельну ділянку переносяться сильніше звичайного пара, газ, дим чи кіптява. Таким чином, „корені” положень § 906 НЦУ (1896 р.) мають, щонайменше, півстолітню історію⁸⁹⁷.

Однак це не применшує значення Німецького цивільного уложення (1896 р.) для розвитку інституту сусідського права, оскільки існують загальні закономірності щодо розвитку регулювання сусідських відносин в праві європейських країн романо-германської правової сім’ї; при цьому правило, вміщене в § 906 НЦУ, пропонується розглядати як основоположну норму, що закріплює зміст сусідського права⁸⁹⁸.

Таким чином, в подальшому вказані положення стали певним зразком для правового регулювання сусідських відносин і з тими чи іншими змінами знайшли своє закріплення в законодавстві багатьох держав. Так, положення § 906 НЦУ на сьогодні знайшли своє відображення, зокрема, у ст. 378 ЦК Республіки Молдова, ст. 175 ЦК Грузії, ст. 197 ЦК Туркменистану, ст. 346 ЦК

⁸⁹³ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 258.

⁸⁹⁴ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналъ министерства юстиціи*. 1908. № 8. С. 211.

⁸⁹⁵ Курмаева Ю. Д. „Соседское право” как самостоятельный институт гражданского права. *Вестник Омского Университета. Серия: Право*. 2017. № 2. С. 96.

⁸⁹⁶ Первинна редакція § 364 ЗЦУА відповідних положень не містила, їх було внесено пізніше – див. оригінальний текст видання 1811 року (нім.) URL: <http://www.literature.at/viewer.alo?objid=11585&viewmode=fullscreen&scale=3.33&rotate=&page=160> (дата звернення: 17.02.2019).

⁸⁹⁷ Савельев В. А. Германское гражданское уложение: учеб. пособие. М., 1983. С. 45.

⁸⁹⁸ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 403-404.

Португалії⁸⁹⁹ та ін. В подальшому подібним правилом було доповнено Загальне цивільне уложення Австрії (ч. 2 ст. 364), а в тих державах, де подібні положення законодавчо не були закріплені, вони застосовувалися у судовій практиці як більш деталізований прояв загальних засад цивільного права. Для прикладу, у Франції існуючі положення щодо обмежень, пов'язаних із сусідством, доповнила судова практика, визнавши цивільну відповідальність за зловживання правом власності у разі здійснення цього права на шкоду сусідам⁹⁰⁰. При цьому достатньо цікаво, що саме французькі правники ввели в обіг термін „шикана”, яким позначалося здійснення права з єдиним бажанням заподіяти шкоду іншій особі, а також термін „зловживання” як родове поняття, яке передбачає об'єктивно шкідливе здійснення права без виняткового наміру нашкодити⁹⁰¹.

Загалом, як свого часу відзначив німецький правознавець О.Ф. Гірке, найбільш важливим обмеженням в сусідських правах є обов'язок землевласників певною мірою терпіти вплив, що здійснюється з сусідньої земельної ділянки⁹⁰². При цьому сам О.Ф. Гірке впливи з сусідньої ділянки класифікував на фізичні (рух матеріалів в повітрі або речовин у воді) та нематеріальні (гази, пара, іскри, запахи або рух хвиль (тепла, шуму, світла, електрики) ⁹⁰³. Подібним чином І.Б. Новицький виділяв пряме тілесне вторгнення на чужу земельну ділянку та вплив на неї проникненням невагомої матерії повітрям або через ґрунт⁹⁰⁴.

Уже в сучасній літературі вказується, що сусідський вплив може приймати дві основні форми: проникнення невагомої матерії (запах, дим, пил тощо) та проникнення звуку і відчутних предметів (вода, гілки дерев, фундамент будівлі, облаштування ніш в загальній стіні та ін.). Окремими авторами при цьому виділяється ще один особливий випадок – перекривання огляду сусідній земельній ділянці⁹⁰⁵.

⁸⁹⁹ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 42-43.

⁹⁰⁰ Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 56.

⁹⁰¹ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 114.

⁹⁰² Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 402.

⁹⁰³ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 402.

⁹⁰⁴ Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 12-16.

⁹⁰⁵ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 232; Шубин Ю. П. Разрешение земельных споров, вытекающих из отношений соседского права. *Алтайский вестник государственной и муниципальной службы*. 2012. № 8. С. 78-79.

Аналогічним за змістом є поділ впливів на сусідню земельну ділянку на такі два види, як: матеріальний (тверді речовини і рідини) та нематеріальний (дим, запах, кіптява і т. д.)⁹⁰⁶.

Водночас більшою мірою особливості різних форм сусідського впливу відображають пропозиції виділяти субстанційно значущий і субстанційно незначущий впливи на сусідську земельну ділянку. При цьому субстанційно значущим визнається, як приклад, вплив, пов'язаний з водою, гіллям дерев, фундаментом будівель, дахами будинків і т.п., а субстанційно незначущим – вплив, запобігти якому при нормальній експлуатації сусідньої земельної ділянки не видається можливим (пил, запах, кіптява, звук і т.п.)⁹⁰⁷.

Однак, на нашу думку, і в цьому випадку подібний поділ не можна вважати надто вдалим, оскільки його критерії видаються достатньо суперечливими. Так, О.А. Халабуденком відзначається умовність подібних поділів, оскільки в широкому розумінні будь-який вплив належить до фізичних явищ, тобто здійснюється певною субстанцією⁹⁰⁸. Крім того, при виділенні субстанційно значущих (матеріальних) впливів не розрізняються ті, що відбуваються з природних причин (як приклад, стік ґрунтових чи дощових вод з розташованої вище ділянки, перемітання вітром снігу чи піску на сусідню ділянку та ін.), та ті, що обумовлені господарською діяльністю людини.

Також слід брати до уваги, що вплив на сусідні володіння не вичерпується виключно проникненням чого-небудь через межу, оскільки він може здійснюватися і шляхом зміни (перетворення) сусідніх земельних ділянок, що в той чи іншій мірі впливає на цінність відповідного майна та можливості його використання. Адже, як вказується в літературі, природа нерухомих речей така, що їх якість і цінність в більшій мірі залежать від оточуючого простору, ніж від них самих; відповідно, в сферу інтересів власника входить і місце розташування нерухомості, її близькість до економічних і культурних об'єктів, зв'язок з транспортною мережею, властивості довкілля, наявність джерел води, зелених масивів, чистота повітря і т.п. Якщо небажані зміни довкілля відбуваються з природних причин, то власнику немає на кого скаржитися; однак якщо вони обумовлені діяльністю сусідів, що є вільними в межах їх володінь, то постає питання про узгодження інтересів власників⁹⁰⁹. Також можна звернути увагу на положення нідерландського законодавства, в якому

⁹⁰⁶ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 405.

⁹⁰⁷ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁹⁰⁸ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁹⁰⁹ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

згадується про такі різновиди сусідських впливів, як створення перешкод для доступу світла або повітря, а також позбавлення опори⁹¹⁰.

На нашу думку, слід розрізнити безпосередній та опосередкований впливи в сфері сусідських відносин. При цьому під безпосереднім пропонується розуміти вплив на сусідні володіння, що пов'язаний з порушенням їх меж, зокрема перетинанням встановлених огорожень, а під опосередкованим – вплив, який не пов'язаний з посяганням на межі. Такому впливу неможливо запобігти встановленням огороження як засобу обмеження доступу на земельну ділянку, його неможливо усунути шляхом відновлення меж ділянки⁹¹¹. Таким чином, в найбільш спрощеному вигляді, критерієм поділу є можливість запобігти впливу шляхом визначення меж ділянок та встановленням огорож. При цьому ми цілком усвідомлюємо, що і такий поділ далеко не ідеальний, оскільки різноманіття сусідських впливів суттєво розмиває уявлення про дотримання чи порушення меж того чи іншого володіння. Тим більше, що сьогодні до раніше відомих впливів на сусідні володіння додаються все нові, зокрема різного роду випромінювання⁹¹². Сучасному праву сусідства слід пристосовуватися до все нових викликів, як приклад – пов'язаних з будівництвом сучасних котеджів з найскладнішою інфраструктурою: басейнами, міні-аквапарками, штучними ставками, ландшафтним дизайном, майданчиками для гольфу, телевішками супутникових антен, установками станцій мобільних операторів та ін.⁹¹³

Визначивши, в чому полягає опосередкований вплив на сусідні володіння, слід одразу відзначити, що об'єктивно він може обумовлювати як корисний, так і шкідливий ефект. Як відзначає з цього питання італійський юрист У. Маттеї, діяльність, що має місце поза межами земельної ділянки, можна розділити на таку, що обумовлює позитивний вплив (як приклад, будівництво об'єктів інфраструктури, парків, шкіл), та таку, що обумовлює негативні наслідки (наприклад, облаштування кладовища, що призводить до падіння вартості сусідніх ділянок)⁹¹⁴. При цьому, за загальним правилом, позитивні аспекти такого впливу залишаються поза увагою (за узагальненням даного автора, жодна правова система не передбачає права на винагороду чи компенсацію для особи, зусиллями якої через дію зовнішніх факторів „покращились” сусідні земельні ділянки), а негативні – отримали свою правову розробку, яка, зокрема,

⁹¹⁰ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253.

⁹¹¹ Мироненко І. В. Зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Івано-Франківськ, 2008. С. 146-161.

⁹¹² Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 138.

⁹¹³ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 403.

⁹¹⁴ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 208.

проявляється в існуванні загального для всіх правових систем принципу не допускати такого використання свого майна, яке спричиняє суттєву і необґрунтовану шкоду третім особам або всьому суспільству⁹¹⁵. Таким чином, право власності поглинає позитивні аспекти дії зовнішніх чинників, які є результатом діяльності приватних осіб і держави, а звичайно в реальному житті власника захищають від негативних аспектів зовнішнього впливу⁹¹⁶.

Однак слід враховувати, що визначення характеру опосередкованого впливу як „позитивний” чи „негативний” є достатньо умовним та ситуативним. На практиці існує достатньо прикладів, коли особа прагне, щоб „усе залишалось без змін” і заперечує проти будь-якого впливу на своє володіння, включаючи і такий, що об’єктивно підвищує його економічну цінність. При цьому така особа може керуватися як особистими (при цьому часто – достатньо ірраціональними), так і цілком прагматичними міркуваннями. Як приклад, аргументом проти забудови прилеглих територій чи прокладання поблизу транспортної магістралі можуть бути бажання зберегти в первинному стані довкілля чи туристичну привабливість місцевості, намагання продовжувати вести традиційне господарство, прагнення до самотності, невизнання поступу цивілізації тощо. Таким чином, питання все ж полягає в правомірності опосередкованого впливу, оскільки існує взаємний обов’язок сусідів у встановлених межах його терпіти, а у передбачених окремими законодавствами випадках – навіть отримувати компенсацію⁹¹⁷. Однак слід підкреслити, що таку компенсацію можливо отримувати за терпіння чужого опосередкованого впливу, а не за здійснення власного „покращуючого” впливу на інше володіння⁹¹⁸.

Таким чином, діючий правопорядок, за загальним правилом, захищає особу від негативних аспектів зовнішнього впливу на її володіння. При цьому в літературі справедливо зазначається, що найчастіше спричинені подібним впливом незручності, які обмежують отримання повного задоволення від володіння майном, не усуваються правовою системою в силу того, що їх заподіяння визнається правомірним⁹¹⁹. Більш того, навіть висловлюються думки, що право загалом безсиле в сфері сусідських відносин⁹²⁰. Однак останнє слід вважати явним перебільшенням, оскільки, як відзначає У. Маттеї, впливи у

⁹¹⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 209-210.

⁹¹⁶ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 180.

⁹¹⁷ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 258.

⁹¹⁸ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 177-181.

⁹¹⁹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 218.

⁹²⁰ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 197.

сфері сусідських, які виходять за рамки терпимого або розумного, все ж підлягають забороні⁹²¹.

З даного питання чітко слід розуміти наступне. На сьогодні здійснення негативного впливу на сусідні володіння загалом визнається явищем нормальним, адже певні володіння визнаються сусідніми саме через існування між ними взаємного впливу, а кваліфікація сусідства земельних ділянок не обмежується лише наявністю у них спільних меж. Закріплення у національних законодавствах положень на зразок § 906 НЦУ, по суті, зобов'язали визнавати за належне опосередковані впливи на свої володіння, якщо вони не перевищують певних встановлених меж. Таким чином, правомірність допустимого впливу на сусідні володіння на сьогодні виступає як одна з принципових засад регулювання сусідських відносин (детальніше – див. підрозділ 2.7.).

Крім іншого, подібні положення достатньо чітко вказують на основні засади щодо попередження і врегулювання сусідських конфліктів, а головне, на що тут слід звернути увагу, – це введення в оборот понять „допустимий” і „недопустимий” вплив на сусіднє володіння⁹²². Адже, як відзначається в літературі, положення іноземних кодексів щодо регулювання сусідських відносин вказують нам про те, що „звичайні незручності” і „незначний (неістотний, несуттєвий) вплив”, обумовлений діяльністю володільця іншої земельної ділянки, є належним здійснення цивільного права⁹²³.

На сьогодні вказані поняття досить широко застосовуються як в правовій науці, такі і в правовому регулюванні. Так, за словами А.О. Халабуденка, законодавство Республіки Молдова, слідуючи підходу, запозиченому з німецького цивільного права (§ 906 НЦУ), визначає поняття „допустимого” і „недопустимого впливу”⁹²⁴. Подібну термінологію застосовує законодавство і ряду інших пострадянських держав (ст. 196 ЦК Туркменистану, ст. 175 ЦК Грузії та ін.).

На нашу думку, опосередковані впливи на сусідні володіння, виходячи із змісту ст. 103-104 ЗК України, слід поділяти на:

- допустимі (завдають незручності, що не виходять за встановлені межі);
- надмірні (завдають незручності, що виходять за встановлені межі);
- недопустимі (взагалі перешкоджають використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням).

При цьому вплив, що завдає незручностей, може розглядатися як допустимий чи надмірний, на противагу недопустимому впливу,

⁹²¹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 225.

⁹²² Никонов П. Н. Соседское право / Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. С. 17.

⁹²³ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 233.

⁹²⁴ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 139-140.

передбаченому ч. 2 ст. 103 ЗК України, що взагалі перешкоджає використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням (мова йде про об'єктивну неможливість такого використання в силу обрання сусіднім власником (землекористувачем) певного способу землекористування).

Необхідно відзначити, що ст. 104 ЗК України передбачено ще один вид опосередкованого сусідського впливу – шкідливий вплив (в дані статті йдеться про право власників та землекористувачів вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше). На нашу думку, шкідливий вплив слід розглядати як різновид недопустимого впливу, виходячи з того, що:

а) такий вплив спричиняє шкоду, а не незручності;

б) діяльність, яка його обумовлює (чи може обумовити), може бути заборонена на вимогу зацікавленої особи, причому – заздалегідь, ще до виникнення такого впливу. До слова, подібний підхід закріплено в ст. 684 Цивільного кодексу Швейцарії, оскільки тут забороняється здійснювати шкідливий або невинуватий вплив на сусідні володіння⁹²⁵, ставлячи, таким чином, „в один ряд” шкідливі та надмірні опосередковані впливи.

Загалом же питання полягає в тому, що опосередкований вплив на сусідні володіння за своїм характером може бути правомірним або неправомірним. При цьому правомірним слід вважати такий опосередкований вплив на сусіднє нерухоме майно, здійснення якого не надає відповідному власнику чи володільцю підстав для звернення з вимогою про правовий захист. Як вказується в літературі, підставою для подачі негативного позову є дії сусіда, пов'язані з виходом за межі допустимого впливу⁹²⁶, адже в судовій практиці більшість позовів, пов'язаних з конфліктами сусідів, полягають у вимозі зобов'язати відповідача не чинити перешкод у користуванні певним майном⁹²⁷.

А основною проблемою, щодо вирішення якої „ламаються списи” чи не з моменту визнання опосередкованих впливів на сусідні володіння предметом правового регулювання, є питання про оцінку правомірності таких впливів, які в підсумку визначають межі здійснення прав на нерухомість у сусідських відносинах.

⁹²⁵ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналъ министерства юстиціи*. 1908. № 8. С. 211.

⁹²⁶ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. № 2. С. 408.

⁹²⁷ Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 49.

3.1.2. Сучасні підходи щодо регулювання опосередкованих сусідських впливів

За узагальненням С.Г. Шевцова, в зарубіжній цивілістичній науці існують різні теорії щодо меж допустимого впливу на сусідні володіння, проте на сучасне правове регулювання найбільший вплив здійснили теорії звичайної толерантності та нормального користування. Згідно першої, забороняються впливи на сусідню земельну власність (шум, вібрація і т.п.), що заподіюють шкоду і порушують критерії нормальної терпимості. Допустим визнається вплив, обумовлений задоволенням типових потреб, які мають пріоритет в конкретному випадку і визначаються з урахуванням природних та суспільних умов. Крім того, відповідна діяльність повинна бути повсякденною і не носити промислового характеру, однак допускалися виключення (наприклад, якщо промислове сусідство необхідне для забезпечення життєво важливих інтересів міського населення). Схожий характер має теорія нормального користування, яка виникла ще в часи римського права: кожний з сусідів повинен терпіти проникнення на своє володіння різного роду *immissiones* (дим, пара, кіптява та ін.) з сусідньої ділянки, якщо такий вплив обумовлений звичайним використанням сусідньої ділянки (пропонувалося брати до уваги місцеві звичаї, які „змінюються з часом і залежно від території, а тому повинні підлягати неупередженій судовій оцінці”)⁹²⁸.

Оскільки вказані теорії в тій чи іншій мірі знайшли своє відображення в законодавствах різних країн, то, як наслідок, можемо спостерігати дещо різні формулювання відповідних положень. Так, в одних нормах йдеться про заборону здійснення впливу на сусіднє володіння, який перевищує допустимі межі, а в інших – про заборону перешкоджати допустимому сусідському впливу або обов’язок терпіти такий вплив. Як приклад можна вказати відмінність положень ч. 1 ст. 684 ЦКШ (кожен власник зобов’язаний при використанні своєї власності, зокрема при спорудженні на ній промислових об’єктів, утримуватися від надмірного впливу на власність свого сусіда⁹²⁹), ст. 844 ЦК Італії (власник земельної ділянки не може заборонити вплив димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом або спричиненням подібних незручностей з сусідньої ділянки, якщо вони не виходять за рамки нормально прийнятних з урахуванням місцевих умов⁹³⁰) та ст. 976 ЦК Квебеку (сусіди повинні терпіти звичайні заподіювані сусідами незручності, які не перевищують належних меж

⁹²⁸ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 42-43.

⁹²⁹ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журнал министерства юстиции*. 1908. № 8. С. 211.

⁹³⁰ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 229.

терпіння, виходячи з природи і розташування їх земельних ділянок або з місцевих звичаїв⁹³¹).

До слова, в контексті вказаного вище можна відзначити своєрідність азербайджанського законодавства, оскільки тут вміщено як положення, що забороняють надмірний вплив на сусідні володіння (ч. 2 ст. 170 ЦК АР), так і положення, які забороняють перешкоджати допустимому впливу з боку сусідніх володінь (ст. 171 ЦК АР).

Також можна спостерігати як достатньо широкі, такі і стислі формулювання положень щодо визначення допустимої міри опосередкованого впливу на сусідні володіння.

Так, найбільш розширено дане питання, очевидно, викладено в § 906 НЦУ. В німецькому законодавстві закріплено три форми допустимого впливу в сусідських відносинах, залежно від міри перешкоджання використанню сусідньої земельної ділянки: 1) вплив, що не обумовлює перешкод для користування ділянкою; 2) вплив, що істотно не перешкоджає користуванню ділянкою; 3) вплив, що істотно перешкоджає користуванню ділянкою, проте обумовлений звичайним для даної місцевості використанням сусідньої ділянки, якому не можна запобігти економічно допустимими заходами, що можна вимагати від її володільців⁹³². За словами О.А. Халабуденка, подібний підхід передбачає розгорнуте і описове визначення „допустимого і недопустимого впливу”⁹³³. На сьогодні подібні формулювання, слідуючи традиціям німецького права, знайшли відображення в ст. 378 ЦК Молдови, ст. 346 ЦК Португалії, ст. 143 Закону Естонії „Про речове право”, ст. 171 ЦК Азербайджанської Республіки, ст. 175 ЦК Грузії, ст. 197 ЦК Туркменистану та ін.

Більш стислим, проте, за визначенням І.Б. Новицького, водночас і більш еластичним⁹³⁴, є визначення опосередкованого впливу в ст. 684 ЦКШ, оскільки тут зобов'язується утримуватися під час користування власністю від надмірного впливу на власність свого сусіда та забороняються різного роду шкідливі і невинуваті розташування та властивостями нерухомості або місцевими звичаями впливи димом чи сажею, неприємним запахом, шумом чи вібрацією⁹³⁵. Дещо подібними, з точки зору деталізації опису правомірного опосередкованого впливу на сусідні володіння, є вказані вище положення ст. 976 ЦК Квебека та ст. 844 ЦК Італії.

⁹³¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 139.

⁹³² Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 42-43.

⁹³³ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 139-140.

⁹³⁴ Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 17.

⁹³⁵ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналъ министерства юстициі*. 1908. № 8. С. 211.

І.Б. Новицький, узагальнюючи правове регулювання даних відносин в різних країнах, вказав, що подібний вплив, за загальним правилом, вважається допустимим, якщо він не створює істотних та тривалих незручностей або якщо він невідворотний в результаті нормального використання сусідніх земельних ділянок⁹³⁶, а в якості критеріїв враховується, з одного боку надмірність, значний характер, істотність впливу, а з іншого – його необхідність, невідворотність⁹³⁷.

Тим не менше, відкритим залишається питання, що слід розуміти під „допустимими”, з точки зору того чи іншого законодавства, незручностями, спричиненими сусідським впливом, та згідно яких критеріїв слід кваліфікувати „нормальне (звичайне, розумне та ін.) користування” нерухомими майном. Не знімає гостроти питання і зміна акцентів з „нормального користування майном” на „належні межі терпіння” сусідського впливу, оскільки, як уже було вказано вище, йдеться про різні підходи щодо вирішення однієї і тієї ж практичної проблеми, що, в будь-якому випадку, потребує певних критеріїв для оцінки правомірності чи неправомірності опосередкованого впливу на сусідні володіння.

Безперечно, посилання на встановлені нормативи (нормативні показники), розумні межі користування, виходячи з природи (призначення) та місця розташування земельних ділянок або місцевих звичаїв, надають приблизне уявлення про критерії щодо вирішення питання про межі допустимого (правомірного) сусідського впливу⁹³⁸.

Однак можливість дещо по-іншому поглянути на дане питання та більшою мірою наблизитися до розуміння суті даної проблеми надають положення ст. 37 книги 5 ЦК Нідерландів: власник земельної ділянки не може спричиняти незручностей власникам інших земельних ділянок створюючи шум, здійснюючи коливання, випускаючи запах, дим або гази, а також шляхом створення перешкод для доступу світла або повітря, або позбавлення опори в тій мірі або таким чином, що це вважається деліктом відповідно до ст. 162 книги 6 (згідно ч. 2 ст. 162 книги 6 ЦК Нідерландів, деліктом вважається порушення, дія або бездіяльність, що суперечить вимогам закону або неписаного права в загальноприйнятому розумінні, якщо не існує причин, які виправдовують порушення – авт.)⁹³⁹. Іншими словами, для вирішення питання про межі допустимого сусідського впливу пропонується перейти в сферу деліктного права з тим, щоб встановити, де ж „закінчується” правомірне здійснення речового права. У. Маттеї з цього приводу вказує, що подібне спричинення незручностей власнику розглядається в речово-правовому контексті шкідливого впливу, а конфлікт вирішується через певний гібрид, що

⁹³⁶ Новицький І. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 20.

⁹³⁷ Новицький І. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 17.

⁹³⁸ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 42.

⁹³⁹ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253.

об'єднує теорію речового і деліктного права⁹⁴⁰. В зв'язку із цим іноді навіть висловлювалися міркування щодо відмежування речового права та „сусідського права” на тій підставі, що виникнення прав на земельні ділянки пов'язане з договірними відносинами, в той час як виникнення сусідських прав – з відносинами деліктними⁹⁴¹. При цьому сам зміст сусідського права вбачається у врегулюванні конфліктів між власниками двох сусідніх земельних ділянок⁹⁴².

Таким чином, можна погодитися із висловлюваною в літературі точкою зору про те, що врегулювання опосередкованих сусідських впливів – це частина більш фундаментальної проблеми щодо визначення меж правомірного здійснення суб'єктивного права та недопущення зловживання ним⁹⁴³. Крім іншого, підтвердженням даної позиції можна вважати ту обставину, що у літературі достатньо часто при дослідженні загальнотеоретичних аспектів зловживання правом посилаються на положення щодо регулювання *imissiones* на сусідні володіння у римському приватному права, норми § 906 НЦУ, ст. 2 ЦКШ та ін. Адже історично проблема зловживання суб'єктивним правом традиційно пов'язувалася саме із здійсненням речових прав. Як відзначив М.О. Стефанчук, загалом можливо зловживати будь-якими суб'єктивними правами, однак спершу подібні обмеження поведінки стосувалися лише сфери речових прав і, насамперед, здійснення права власності⁹⁴⁴. При цьому зловживання правом („шикана”), як випливає з римських джерел права, найчастіше проявлялося в сусідських відносинах, оскільки там найбільш часто стикалися права власників земельних ділянок і будов⁹⁴⁵.

3.1.3. Принцип неприпустимості зловживання правом як загальнотеоретична концепція щодо регламентації опосередкованих сусідських впливів

Як відомо, свобода здійснення будь-якого суб'єктивного права, включаючи і речові права на нерухоме майно, обмежується законодавцем двома основними факторами: несуперечністю його законодавству (відсутністю прямих порушень тих чи інших правових норм), а також непорушенням прав і

⁹⁴⁰ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 220-225.

⁹⁴¹ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 77.

⁹⁴² Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 169.

⁹⁴³ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 172-173, 193-196.

⁹⁴⁴ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 94.

⁹⁴⁵ Шубин Ю. П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения. *Вестник Санкт-Петербургской юридической академии*. 2014. № 2 (23). С. 68-69.

охоронюваних законом інтересів інших⁹⁴⁶. При цьому найскладнішим як в науково-теоретичному, так і практичному аспектах є визначення того, коли саме, за яких умов здійснення суб'єктивного права слід вважати таким, що порушує права та інтереси інших осіб. Як свого часу відзначив В.П. Грибанов, питання про межі здійснення цивільних прав – це проблема боротьби із зловживанням цивільними правами⁹⁴⁷. Таким чином, визначення „крайніх” меж здійснення суб'єктивного права безпосередньо пов'язане з недопущенням зловживання цим правом. Мова йде про ситуацію, коли особа формально діє в межах належного їй права, проте обирає недопустимі форми (способи, шляхи) його реалізації, чим і порушує цю „крайню” межу⁹⁴⁸. Як відомо, межі здійснення суб'єктивних цивільних прав визначаються також і правилами про допустимість або недопустимість тих або інших способів їх здійснення. При цьому достатньо детально способи здійснення деталізуються у сфері речових прав, оскільки, враховуючи особливу важливість режимів власності і користування щодо нерухомого майна, способи здійснення виступають межею такого здійснення і гарантією прав інших учасників обороту (сусідів, співвласників, орендарів та ін.)⁹⁴⁹.

Сама проблема зловживання правом має тривалу історію. Як вказав М.О. Стефанчук, своїм виникненням досліджувана правова конструкція зобов'язана римському приватному праву, оскільки саме правовою доктриною Стародавнього Риму вперше було порушено питання про визнання недопустимості здійснення свого права на шкоду іншим⁹⁵⁰. Однак з найбільшою гостротою це питання постало в ХІХ – ХХ століттях у зв'язку із утвердженням правових систем, основоположною засадою котрих було абсолютне право власності. В літературі дане питання розглядалося неодноразово, серед комплексних вітчизняних досліджень з даної тематики в наш час можна виділити праці М.М. Хміля⁹⁵¹, М.О. Стефанчука⁹⁵², О.С. Губара⁹⁵³, Т.Т. Полянського⁹⁵⁴, О.О. Кота⁹⁵⁵ та ін.

⁹⁴⁶ Цивільне право України: підручник. У 2-х кн. Кн. 1 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2000. С. 236-237.

⁹⁴⁷ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 20.

⁹⁴⁸ Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2008. С. 93-109.

⁹⁴⁹ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 92-93.

⁹⁵⁰ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 88.

⁹⁵¹ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. 20 с.

Якщо звернутись до історії проблеми зловживання правом, то спершу позиція римських юристів була такою, що „той, хто використовує право, не порушує нічиїх прав” („qui jure suo utitur, nemini facit injuriam”)⁹⁵⁶. Більш того, навіть висловлювалися думки, що право зловживати (jus abutendi) виражало саму суть римського права, яке надавало особі необмежений простір щодо здійснення належних їй прав, в якій формі воно не відбувалось і яку б шкоду воно не наносило⁹⁵⁷. Однак уже в ті часи виникло питання щодо кваліфікації дій, які вчинялись виключно з метою спричинити шкоду іншому (т.з. „шикана”); як наслідок, було сформульовано положення „зловживання недопустиме” (malitiis non est indulgendum)⁹⁵⁸. Тим не менше, як вказав В.П. Грибанов, питання про зловживання правом в римському праві, як в подальшому і в феодальному праві, існувало як проблема вирішення окремих випадків. Загальне ж поняття зловживання правом, як і принцип недопустимості зловживання правом в якості засади правового регулювання, сформувалися пізніше, уже в добу буржуазного права⁹⁵⁹.

Можливих причин обмеженої регламентації питань неналежного здійснення цивільних прав в даний період називають декілька, зокрема: непритаманність римському приватному праву науково-теоретичних досліджень, оскільки правнича діяльність того часу здебільшого мала практичне спрямування; приватний характер відповідних спорів та їх вирішенням зусиллями самих учасників, що не обумовлювало значного інтересу з боку держави стосовно врегулювання відповідних відносин; традиційні уявлення про абсолютний і необмежений характер права власності, що ставило під сумнів саму можливість існування випадків неналежного здійснення права (як уже вказувалося, діяло правило „qui iure suo utitur neminem

⁹⁵² Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. 202 с.

⁹⁵³ Губарев С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. К., 2009. С. 3-4.

⁹⁵⁴ Полянський Т. Т. Зловживання правом: загальнотеоретична характеристика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Львівському нац. ун-т ім. І. Франка. Львів, 2011. 16 с.

⁹⁵⁵ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. 36 с.

⁹⁵⁶ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 113.

⁹⁵⁷ Исмагилов Р. Р. Злоупотребление правом или право злоупотребления. *Право и политика*. 2000. № 7. С. 15-18.

⁹⁵⁸ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 113.

⁹⁵⁹ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 29.

laedit”). Однак в подальшому протиріччя подібних уявлень з конкретними життєвими обставинами та накопичення досвіду вирішення окремих казусів дозволило поступово перейти до узагальненого правового регулювання спорів про зловмисне використання прав та певної теоретичної розробки цих питань⁹⁶⁰. В зв'язку із цим рядом науковців (М.О. Стефанчук, О.О. Кот) висловлюється точка зору, що римське приватне право все ж таки розуміло заборону зловживання правом як загальний принцип правового регулювання чи загальну заборону (принаймі – в сфері речового права), незважаючи на заперечення та несприйняття подібних положень рядом юристів того часу⁹⁶¹.

Тим не менше, не заперечуючи окремих доктринальних напрацювань тієї доби, слід відзначити, що загальне визнання та законодавче закріплення даного положення відбулося значно пізніше. Натомість, як вказує В.П. Ніконов, в праві континентальної Європи ще тривалий час діяли норми на зразок: „кожен може користуватися своїм нерухомим майном повною мірою, навіть якщо внаслідок цього сусід терпить обмеження щодо отримання вигод від свого майна” (ст. 352 „Саксонського зеркала”); „власник може на свій розсуд копати належну йому земельну ділянку, садити на ній, сіяти, а також будуватися і всіяко обзаводитися, навіть і на шкоду сусідові, лише б не було при цьому захоплення чужих меж” (№ 878, Кодекс Прибалтійської губернії). На думку даного автора, в цих положеннях проявлялися засади інституту власності, які допускають повну свободу дій відносно об'єкта даного права, а розвиток цивілізованих відносин аніскільки не відмінняє цих засад, а лише вводить певні обмеження на всевладдя власника⁹⁶².

Однак, як вказується Н.П. Ніконовим, регулятивний вплив на сусідські відносини здійснювали навіть положення, що надавали „право зловживати”. Адже сама „наявність наперед сформульованого права попереджає сусіда, який самовпевнено побудував будинок на межі ділянки, що рано або пізно в безпосередній близькості навпроти його вікон може вирости похмура поверхня глухої брандмауерної стіни і небо з них вже не можна буде побачити, навіть якщо щочкою притиснутися до шибки; отже, в нанесенні шкоди нерухомості

⁹⁶⁰ Злоупотребление правом: многообразие мнений в междисциплинарном исследовании: монография / под ред. Н. И. Минкиной. Барнаул: Изд-во ААЭП, 2015. С. 11-13.

⁹⁶¹ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 94-95, Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 115.

⁹⁶² Никонов П. Н. Соседское право / Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. С. 14-15.

буде винен сам володілець, незалежно від того, чи він сам так її побудував, чи придбав (придбав – отже схвалив дії забудовника)”⁹⁶³.

Протягом середніх віків, у зв'язку з тим, що право європейських країн сприйняло з римського права принцип „qui iure suo utitur neminem laedit”, спричинення шкоди при здійсненні права теоретично вважалося неможливим. Лише в пізньому середньовіччі з'являються наукові праці, які заклали основу теоретичних досліджень Нового часу⁹⁶⁴.

Наслідком утвердження в юридичній думці XVII-XVIII ст. необхідності заборони т.з. „шикани”, тобто здійснення права винятково з метою спричинити шкоду іншій особі, стало законодавче закріплення відповідного положення. Так, у „Пруському земському уложенні” (1794 р.) вперше в Європі з'являється законодавчо закріплене правило щодо заборони зловживати правом, забезпечене санкцією⁹⁶⁵. За словами М.О. Стефанчука, його можна вважати одним із найсміливіших і найпрогресивніших законів свого часу, що намагався відобразити характерні для того періоду уявлення про межі здійснення суб'єктивних прав⁹⁶⁶. Поява в „Пруському земському уложенні” (1794 р.) подібного правила стало важливою віхою у викладенні еволюції уявлень про зловживання правом⁹⁶⁷.

В подальшому заборона зловживання приватними правами була закріплена у Саксонському цивільному кодексі (1863 р.), Німецькому цивільному уложенні (1896 р.), Цивільному кодексі Швейцарії (1907 р.) та ін.⁹⁶⁸. В тих же країнах, законодавство яких аналогічних норм не містило, цей принцип підтримувала судова практика при розгляді конкретних справ (зокрема у Франції та Росії)⁹⁶⁹. Уже в XX ст. склалася загальна тенденція, згідно якої недопущення зловживання правом почало розглядатися як

⁹⁶³ Никонов П. Н. Соседское право / Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. С. 14-15.

⁹⁶⁴ Злоупотребление правом: многообразие мнений в междисциплинарном исследовании: монография / под ред. Н. И. Минкиной. Барнаул: Изд-во ААЭП, 2015. С. 15.

⁹⁶⁵ Злоупотребление правом: многообразие мнений в междисциплинарном исследовании: монография / под ред. Н. И. Минкиной. Барнаул: Изд-во ААЭП, 2015. С. 16-17.

⁹⁶⁶ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 101-102.

⁹⁶⁷ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 110.

⁹⁶⁸ Злоупотребление правом: многообразие мнений в междисциплинарном исследовании: монография / под ред. Н. И. Минкиной. Барнаул: Изд-во ААЭП, 2015. С. 17.

⁹⁶⁹ Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 29-31.

загальноправовий принцип; при цьому, крім іншого, вона проявилася в тому, що подібні норми почали містити не тільки цивільно-правові акти⁹⁷⁰.

При цьому прослідкується закономірність щодо поступового розширення розуміння зловживання правом. Так, якщо § 226 Німецького цивільного уложення (1896 р.) закріплював заборону т.з. „шикани”, тобто зловживання правом у його вузькому розумінні („недопустимо здійснення права з виключною метою спричинення шкоди іншій особі”⁹⁷¹), то, згідно ст. 2 Цивільного кодексу Швейцарії (1907 р.), зловживанням вважалось недобросовісне здійснення права, тобто воно тлумачилося більш широко („при здійсненні прав та виконанні обов’язків кожен повинен діяти по добрій совісті; явне зловживання правом не користується правовим захистом”⁹⁷²). Також варто звернути увагу, що саме виникнення поняття зловживання правом власності та подальше розширення його змісту є складовою загальної тенденції щодо обмеження правомочностей власника, пов’язаних з здійсненням його права. Окремим науковцями з цього приводу робиться висновок про “рух від принципу необмеженої природи до принципу обмеженої природи” права власності⁹⁷³.

Сучасним правовим системам відомі різні форми зловживання правом, що мають багато спільного і значну кількість специфічних ознак⁹⁷⁴. Однак, як вказав з цього приводу У. Маттеї, існує загальний для всіх правових систем, незважаючи на відмінності в типології і формулюваннях, принцип, згідно якого на власника покладається обов’язок уникати такого використання належного йому майна, яке обумовлює спричинення суттєвої і необґрунтованої шкоди третім особам або всьому суспільству⁹⁷⁵. В українському законодавстві він набув свого формального закріплення у вигляді положення, згідно якого не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах (ч. 3 ст. 13 ЦК України).

Тим не менше, як в теорії, так і на практиці правового регулювання проблема недопущення зловживання правом далека від остаточного вирішення.

⁹⁷⁰ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 58.

⁹⁷¹ Гражданское уложение Германии: введ. закон к Гражд. уложению; пер. с нем. / науч. ред. В. Бергманн и др. 3-е изд., перераб. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 117.

⁹⁷² Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение от 10 декабря 1907 года / перевод К. М. Варшавского. Петроград: Двигатель, 1915. С. 19. URL: <https://www.prlib.ru/item/699113> (дата звернення: 17.02.2019).

⁹⁷³ Советское и иностранное гражданское право: проблемы взаимодействия и развития / под ред. В. П. Мозолина. М.: Наука, 1989. С. 209.

⁹⁷⁴ Маликов Е. Ю. Правовая природа злоупотреблений субъективным гражданским правом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ. М., 2010. 17 с.

⁹⁷⁵ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 210.

Як вказується в літературі, в законодавстві щодо регулювання цивільно-правових відносин єдина концепція зловживання правом не створена, зокрема відсутні як чіткі критерії віднесення тих або інших дій до зловживання правом, так і перелік форм зловживання правом. Спроби науковців створити єдину концепцію зловживання правом в даний час не увінчалися успіхом, а поряд з різними теоріями щодо змісту даного явища висловлюються думки, що існування норм про зловживання правом породжує більше спорів, ніж це було б за їх відсутності. В свою чергу, на практиці суб'єкти, які не бажають виконувати свої обов'язки, у відповідь на вимогу уповноваженої особи нерідко заявляють, що вона зловживає правом і просять відмовити в захисті права⁹⁷⁶.

Однак в контексті даного дослідження можна виділити декілька ключових моментів, які відображають сучасні тенденції розвитку правового регулювання щодо недопущення зловживання правом.

1. Визнання неприпустимості зловживання правом є одним із принципів правового регулювання.

На сьогодні вказане положення можна вважати загальновизнаним в правовій доктрині. Так, за визначенням М.О. Стефанчука, характерною ознакою сучасного етапу розвитку інституту зловживання правом є віднесення „заборони зловживання суб'єктивним правом” до основних принципів (засад) цивільного права⁹⁷⁷. В свою чергу, М.М. Хміль вважає характерною рисою принципу неприпустимості зловживання правом всеосяжність, оскільки він пронизує норми всіх галузей права та є фундаментальним принципом сучасного права⁹⁷⁸.

В чинному законодавстві нашої держави відповідні положення є складовою правового регулювання меж здійснення цивільних прав. Так, в ч. 3 ст. 13 ЦК України закріплено недопустимість зловживання правом, а в ч. 5 ст. 12 ЦК України – встановлено презумпцію добросовісності і розумності поведінки особи щодо здійснення права та судовий порядок врегулювання відповідних спорів.

Таким чином, аргументи на зразок „ми завжди своїми діями мимоволі спричиняємо іншим шкоду”⁹⁷⁹, „деякі суб'єктивні права взагалі не можна

⁹⁷⁶ Маликов Е. Ю. Правовая природа злоупотреблений субъективным гражданским правом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ. М., 2010. С. 3-4.

⁹⁷⁷ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 111.

⁹⁷⁸ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 13-17.

⁹⁷⁹ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 118.

реалізувати без заподіяння шкоди іншій особі”⁹⁸⁰, „якщо дія спеціально не заборонена, вона дозволена”⁹⁸¹ далеко не завжди звільняють особу від відповідальності за шкоду, заподіяну іншим при здійсненні того чи іншого суб’єктивного права. Як вказав з даного питання М.М. Хміль, принцип “ніхто не відповідає за шкоду, заподіяну здійсненням свого права” вже не може вважатися абсолютним⁹⁸².

Однак більш важливим є зміна підходу щодо регламентації здійснення суб’єктивних цивільних прав, зокрема речових. Як відзначив У. Маттеї, достатньо традиційним є прагнення цивілістів розглядати власника як абсолютно вільного у своїх діях, за умови, що обмеження його свободи повинні прямо визначатися законодавством. Вказане обумовлює відповідний вплив на правове регулювання; оскільки цивільні кодекси зазвичай включають ряд конкретних положень, що деталізують обмеження свободи власника⁹⁸³. Відповідно, достатньо поширеною є точка зору, згідно якої обмеження щодо здійснення речових прав повинні бути чітко визначені законом. Так, Г.Г. Харченко розглядає запровадження принципу неприпустимості розширювального тлумачення обмежень речових прав як запобіжник щодо обмеження свободи у сфері дії речового права⁹⁸⁴. В свою чергу, суперечності, які за подібного підходу виникають внаслідок колізії майнових прав сусідніх власників, обумовлюють наявність цілого ряду юридико-технічних проблем та різноманітність доктрин щодо їх врегулювання⁹⁸⁵.

Водночас, на думку У. Маттеї, більшість цих деталізованих положень була б зайвою за умови застосування підходу, відповідно до якого власник завжди обмежений у здійсненні своїх прав вимогою розумного використання належного йому майна⁹⁸⁶. Іншими словами, йдеться про те, що конкретні обмеження щодо здійснення речових прав замінюються (як на нашу думку – то, скоріше, доповнюються) загальним принципом щодо належного їх здійснення. Загалом, за словами У. Маттеї, в теорії сучасного цивільного права вимога розумного використання майна не виражена в прямій формі, як це має місце в загальному праві, проте подібний принцип присутній в чинному законодавстві

⁹⁸⁰ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 10

⁹⁸¹ Исмагилов Р. Р. Злоупотребление правом или право злоупотребления. *Право и политика*. 2000. № 7. С. 21-22.

⁹⁸² Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 6

⁹⁸³ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 208-213.

⁹⁸⁴ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 67-68.

⁹⁸⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 208-213.

⁹⁸⁶ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 208-213.

в якості загального застереження, що одночасно здійснює і розширювальну, і обмежувальну дію щодо права власності⁹⁸⁷.

Загалом правова конструкція недопустимості зловживання правом в контексті даного дослідження цінна тим, що визначає основи концепції правового регулювання опосередкованих сусідських впливів.

2. Перехід до розширеного розуміння зловживання правом.

Незважаючи на загальне визнання принципу недопустимості зловживання суб'єктивним правом, дана правова концепція як в правовій доктрині, так і в практиці правового регулювання може мати різне змістовне значення.

Як уже відзначалося, історично першою було розроблено та законодавчо закріплено концепцію зловживання правом у формі шикани (здійснення дій щодо реалізації права виключно з метою завдати шкоду іншій особі). На сьогодні європейське право в частині недопущення зловживання правом, виходячи з однієї і тієї ж відправної позиції щодо заборони шикани, виробило два різних підходи, згідно яких відбувається подальша еволюція поглядів з даного питання і до нашого часу:

1) „об'єктивне” трактування зловживання правом як поведінки, що не відповідає вимогам справедливості, добросовісності, розумності чи подібним категоріям, тобто об'єктивно несумлінна поведінка;

2) „суб'єктивне” трактування зловживання правом як поведінки, за якої умисел, мета, бажання та інші особистісні та психологічні характеристики перетворюють здійснення правомочності з правомірною дією в делікт⁹⁸⁸.

Зрозуміло, що перший підхід щодо розуміння зловживання правом є більш широким, оскільки розуміння даного явища не обмежується лише випадками шикани.

Що стосується законодавчого регулювання в даній сфері, то, як вказав М.М. Хміль, досвід регламентації відносин щодо зловживання правом в зарубіжних країнах передбачає можливість встановлення наступних правил:

1) заборони шикани;

2) вимоги здійснювати суб'єктивні права відповідно до „добрих звичаїв” або „доброї совісті”;

3) вимоги здійснювати суб'єктивні права відповідно до суспільних інтересів⁹⁸⁹.

На сьогодні з-поміж положень стосовно зловживання правом заборона шикани розглядається як єдине конкретне правило, яке не зумовлює труднощів

⁹⁸⁷ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 210-211.

⁹⁸⁸ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 118-119.

⁹⁸⁹ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 8.

при вирішенні питання про кваліфікацію дій заподіювача шкоди⁹⁹⁰. Однак тут слід враховувати, що достатньо безспірним є питання про заборону шикани у її „чистому” вигляді, тобто коли дії особи щодо здійснення суб’єктивного права не мають іншої очевидно мети, ніж заподіяння шкоди іншому. Подібна заборона не викликає заперечень в правовій доктрині остільки, оскільки саме з неї веде свій початок відповідне законодавче регулювання. В свою чергу, ситуація, коли здійснення права, попри заподіяння шкоди іншому, також задовольняє певні потреби уповноваженої особи, нехай навіть і незначні або необґрунтовані, сприймається менш однозначно.

Що стосується тлумачення зловживання суб’єктивним правом як його здійснення всупереч суспільним інтересам, то вивчення літератури дає підстави зробити висновок, що подібний підхід не набув значного поширення. Водночас як в правовій доктрині, так і законодавстві, значного поширення набув підхід щодо розуміння зловживання суб’єктивним правом як недобросовісних дій.

Так, вище вже наголошувалося на принциповій відмінності підходів, закріплених у німецькому та швейцарському законодавствах: якщо в § 226 НЦУ (1896 р.) закріплено заборону зловживання правом у формі шикани, то в ст. 2 ЦКШ (1907 р.) закріплено більш широке розуміння зловживання правом як дій, які суперечать добросовісності (добрій совісті). При цьому не слід забувати, що, поряд із заборonoю шикани, в НЦУ (§ 906) було також закріплено спеціальне правило щодо регулювання опосередкованих сусідських впливів, яке можна розглядати як різновид більш розширених за змістом положень щодо недопустимості зловживання суб’єктивним правом.

Якщо ж звернутися до чинного законодавства нашої держави (ч. 3 ст. 13 ЦК України), то можна виділяти дві форми зловживання правом: 1) дії, що вчиняються з метою спричинити шкоду іншій особі, тобто шикана; 2) дії, що не мають на меті спричинення шкоди, проте об’єктивно її спричиняють.

Що ж стосується законодавства зарубіжних країн, то, за словами Ю.М. Андреева, в якості узагальненого результату практики регулювання обмежень щодо здійснення прав та завершення тривалої дискусії про види і межі зловживання правом можна розглядати положення ст. 7 Цивільного кодексу Квебека (1992 р.) як одного з найновіших цивільно-правових актів в світі⁹⁹¹. Тут вміщено норму, згідно якої „жодне право не може здійснюватися з наміром заподіяти шкоду іншому або надмірним чи необґрунтованим чином, що суперечить вимогам доброї совісті (добросовісності)”⁹⁹².

⁹⁹⁰ Смельянов В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М.: Лекс-Книга, 2002. С. 10-13.

⁹⁹¹ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

⁹⁹² Цивільний кодекс Квебека (Civil code of Québec). URL: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/ShowDoc/cs/CCQ-1991> (дата звернення: 17.02.2019).

Аналогічну тенденцію можна спостерігати і в літературі. Так, М.О. Стефанчук визначає „зловживання правом” як передбачену нормами права поведінку уповноваженої особи щодо здійснення свого суб’єктивного цивільного права, якою може бути завдано шкоди іншим особам⁹⁹³. О.О. Кот вважає, що сутність зловживання правом можна розглядати як недобросовісне вчинення уповноваженою особою дій, які складають зміст відповідного суб’єктивного цивільного права⁹⁹⁴. О.С. Губар пропонує розуміння зловживання цивільним правом як завідомо недобросовісного здійснення цивільних прав способом, що суперечить призначенню права, шляхом вчинення нечесних (лицемірних) дій особи з усвідомленням суто формальної реалізації свого права (під прикриттям його реалізації), порушення інших, визначених законом, меж здійснення цивільного права, з наміром заподіяння шкоди іншій особі⁹⁹⁵. На нашу ж думку, під зловживанням суб’єктивним правом треба розуміти певні дії, що полягають в протиправному використанні суб’єктами тих правомочностей, які надаються цим правом як мірою можливої поведінки.

В цілому ж, як узагальнив М.М. Хміль, принцип неприпустимості зловживання правом є самостійною юридичною категорією, в основі якої лежить вихідна ідея добросовісного здійснення права, тобто такого, яке не заподіює шкоди іншим учасникам суспільних відносин⁹⁹⁶. У сфері сусідських відносин даний принцип, як на нашу думку, може бути трансформований у положення щодо правомірності допустимого впливу на сусідні володіння, а також забезпечення розумності та добросовісності при здійсненні впливу на сусідню земельну ділянку, які слід розглядати як принципи т.з. „права сусідства” (детальніше – підрозділ 2.7.).

Також можна погодитися з тим, що принцип неприпустимості зловживання правом має пряму дію і може безпосередньо застосовуватися у суді при розгляді справ⁹⁹⁷. Крім іншого, це прямо закріплено в чинному законодавстві нашої держави: відповідно до положень ст. 13 ЦК України, у разі недодержання особою при здійсненні своїх прав встановлених вимог, суд може

⁹⁹³ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб’єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 8.

⁹⁹⁴ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб’єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 128.

⁹⁹⁵ Губар О. С. Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. прав. наук України, Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємництва. Київ, 2013. С. 3-4.

⁹⁹⁶ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 14.

⁹⁹⁷ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутр. справ. Х., 2005. С. 14.

зобов'язати її припинити зловживання своїми правами, а також застосувати інші наслідки, встановлені законом.

Однак при цьому виникає чи не найбільш складна проблема практичного застосування даного принципу при врегулюванні конкретних правовідносин, оскільки достатньо складно сформулювати чіткі формально визначені правила про кваліфікацію певних дій як зловживання суб'єктивним правом при застосуванні розширеного підходу щодо його розуміння. Так, на думку М.О. Стефанчука, якщо задача упорядкування суспільних відносин вирішується в праві через його формальну визначеність, то задача справедливого врегулювання цих відносин вимагає гнучкості правових норм, а тому – значного ступеня невизначеності, непередбачуваності регулювання і допустимості широкого розсуду правозастосовувача. Право одночасно повинно досягати двох протилежних цілей – упорядкувати суспільні відносини і врегулювати їх справедливим чином. Подібна діалектика правового регулювання суспільних відносин породжує проблему зловживання правом, оскільки необхідно поєднати абстрактність, формальну визначеність правових норм та справедливість; це частина більш загальної проблеми – проблеми пошуку оптимального балансу між передбачуваністю і гнучкістю правового регулювання⁹⁹⁸.

На нашу думку, тут необхідно розуміти значення принципів правового регулювання та особливості їх застосування для регулювання конкретних правовідносин.

Що стосується першого, то, насамперед, правові принципи служать відправною точкою для створення упорядкованої системи норм (в даному випадку – в рамках інституту права сусідства щодо регулювання опосередкованих сусідських впливів), визначають напрям нормотворчого процесу. Крім того, за допомогою правових принципів здійснюється системне тлумачення норм; без них неможливо зрозуміти зміст кожного правила окремо, співвіднести його з логікою, закладеною в основу правового регулювання в певній сфері⁹⁹⁹. Таким чином, як вказує О.О. Поротикова, правові принципи служать стрижнем для формування, систематизації та тлумачення норм, що регулюють певні відносини; саме тому стверджується, що „знання декількох принципів важливіше знання тисячі норм”¹⁰⁰⁰. Таким чином, норми сусідського права, встановлюючи поняття „допустимого і недопустимого сусідського впливу”, повинні брати за орієнтир не стільки буквальне значення фізичного

⁹⁹⁸ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 92

⁹⁹⁹ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 29-30.

¹⁰⁰⁰ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 39-40.

впливу однієї ділянки на іншу, скільки загальну ідею, яка лежить в основі регулювання сусідських відносин¹⁰⁰¹.

Якщо вести мову про застосування правових принципів для регулювання конкретних відносин, то, як правило, вони закріплюються в окремих нормах для надання їм загальнообов'язковості. Відповідно, принципи можуть застосовуватися на практиці в якості звичайного засобу регулювання суспільних відносин. Проте подібне їх використання часто малоефективне, оскільки норми-принципи неконкретні і за їх допомогою регулювати певне спірне правовідношення складно. В результаті норма-принцип вимагає від судді розширювального тлумачення, а посилення на принцип служить лише мотивом для самостійної судової творчості. Суддя або займається пошуком спеціальних правових норм, що конкретизують принципове правило, або вдається до аналогії. При високому рівні правової культури суб'єкта правозастосування це може бути оцінено як позитивне явище, а при недостатності в нього досвіду і знань – перетворюється на сваволю¹⁰⁰². В останньому випадку можливі дві протилежні, проте однаково негативні тенденції: або судді спекулюють на принципах і підмінюють ними конкретне нормативне регулювання, або ж відмовляються керуватися положеннями принципів і застосовувати аналогію права, позбавляючи тим самим захисту окремі суб'єктивні права¹⁰⁰³.

Слід відзначити, що складність практичного застосування норм-принципів та пов'язана з необхідністю їх тлумачення загроза поширення суддівського свавілля, достатньо традиційно були чи найголовнішим аргументом противників закріплення у законодавстві положень щодо заборони зловживання правом, адже в цьому вбачався підрив міцності суб'єктивних прав. При цьому подібне несприйняття стосувалося саме розширеного розуміння зловживання правом, оскільки об'єктивна необхідність заборони шикани в тій чи іншій мірі була очевидною ще для римських юристів. Так, Й.О. Покровський свого часу вказував, що надаючи судам можливість визначати наявність зловживання правом з міркувань справедливості, надаючи їм можливість зважувати колідуючі інтереси за ступенем їх важливості, здійснення прав виводиться з-під дії юридичних норм, передаючи його під контроль деяких позазаконних критеріїв. Подібні критерії мають неналежний ступінь об'єктивності і їх застосування означає лише встановлення суб'єктивного суддівського розсуду, „... на місце твердих правових норм стануть суб'єктивні відчуття судді, межі між приписами права і вимогами моралі стиратимуться”¹⁰⁰⁴.

¹⁰⁰¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 139.

¹⁰⁰² Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 29-30.

¹⁰⁰³ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 35.

¹⁰⁰⁴ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 116-118.

Уже в наш час на проблемні аспекти застосування для врегулювання сусідських відносин принципу (в даному випадку – недопустимості зловживання правом) замість конкретно-визначених норм вказує і У. Маттеї: в більшості цивільно-правових систем, особливо в країнах з суспільно-економічним устроєм перехідного типу, неможливо собі уявити суддю з такою високою кваліфікацією, щоб його можна було наділити колосальною свободою дій, яку надає правосуддю застосування принципів, а не норм права. Принцип, подібний „розумному користуванню”, є більш складним у застосуванні і вимагає більш високої спеціальної юридичної підготовки, ніж відносно прості і самоочевидні норми¹⁰⁰⁵.

В свою чергу, М.О. Стефанчук, наголосивши на відсутності у ст. 13 ЦК України визначення критеріїв кваліфікації „зловживанням правом” і, як наслідок, передачу вирішення цього питання на суддівський розсуд, вказав на складність такої ситуації: Україна належить до континентальної, а не англосаксонської системи права і тому не визнає прецедент джерелом права. Як наслідок – одна і таж поведінка особи, залежно від внутрішніх якостей суддів, у різних інстанціях розглядатиметься по-різному¹⁰⁰⁶.

Очевидно, необхідно погодитися з тим, що для належного виконання правовими принципами їх регулятивних функцій треба переглянути роль судів в системі правового регулювання та значення судового рішення в правотворчій діяльності¹⁰⁰⁷. При цьому необхідно враховувати положення уже чинного законодавства, які забороняють судовим органам відмовляти у розгляді справи з мотивів відсутності, неповноти, нечіткості чи суперечливості відповідного законодавства, а також зобов'язують їх застосовувати щодо нерегульованих спірних відносин той закон, що регулює подібні за змістом відносини (аналогія закону), а за його відсутності – загальні засади законодавства (аналогія права) (ст. 10 ЦПК України). Іншими словами, правосуддя повинно здійснюватися в будь-якому випадку, навіть за умов відсутності чіткого та зрозумілого законодавства. На сьогодні вказане правило, за словами О.О. Поротикової, є загальним і закріпленим у всіх новітніх законодавствах¹⁰⁰⁸. Таким чином, сам законодавець надає суду право суддівського розгляду, оскільки закон не може врегулювати повною мірою всі суспільні відносини і містити наперед підготовлені відповіді на всі можливі запитання. А крім того, закон не може

¹⁰⁰⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 209-213.

¹⁰⁰⁶ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 111.

¹⁰⁰⁷ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 38.

¹⁰⁰⁸ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 36.

застосовуватися механічно, між ним і людиною завжди знаходиться живий арбітр¹⁰⁰⁹.

В свою чергу, на думку Ю.М. Андреева, немає підстав недооцінювати і побоюватися суддівського розгляду за наявності належних правових і етичних гарантій ефективної діяльності судової системи. Суддівський розгляд як вибір судом того або іншого варіанту правильного і справедливого рішення повинен закріплюватися у встановленій процесуальній формі, відповідати положенням та духу закону, бути мотивованим і обмеженим дотриманням вимог справедливості, добросовісності та розумності. При цьому не можна забувати про необхідність підвищувати професійно-етичні вимоги до носіїв судової влади і одночасно створити надійні матеріальні, організаційні, правові і етичні гарантії здійснення правосуддя, забезпечити неможливість судового свавілля та суб'єктивізму¹⁰¹⁰.

3.1.4. Критерії оцінки правомірності опосередкованого сусідського впливу

Визнання того, що в основі регламентації опосередкованих сусідських впливів лежить принцип неприпустимості зловживання правом, не виключає необхідності ряду спеціальних положень щодо регулювання в даній сфері. Про це свідчить не лише практика законодавчого регулювання сусідських відносин в зарубіжних країнах, але і розуміння того, що застосування даного принципу в сфері сусідських відносин пов'язане з рядом особливостей. В свою чергу, ці особливості, повинні мати своє законодавче закріплення. Так, нідерландський законодавець, заборонивши в ст. 37 книги 5 ЦК Нідерландів здійснювати вплив на сусідні володіння в тій мірі і таким чином, що це визнається деліктом, закріпив при цьому ряд уточнюючих положень (зокрема, визначив коло суб'єктів та об'єктів відповідних відносин, а також перелік видів сусідських впливів)¹⁰¹¹.

Практичне застосування принципу неприпустимості зловживання правом в сфері сусідських відносинах вимагає його конкретизації шляхом встановлення додаткових критеріїв, які б служили орієнтиром при правовій кваліфікації дій особи. Таким чином можна істотно звузити межі суддівського розсуду і подолати чи не найбільшу проблему щодо застосування даного принципу для здійснення правового регулювання конкретних відносин.

¹⁰⁰⁹ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰¹⁰ Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰¹¹ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253.

Так, І.Б. Новицький свого часу пропонував при визначенні допустимості чи недопустимості сусідського впливу брати до уваги такі чинники, як господарське призначення майна, нормальне користування ним (допустимість форм використання майна), а також територіальні особливості певної ділянки, зокрема місцеві умови та звичаї. При цьому ним наголошувалося, що відповідні обставини повинні мати об'єктивний характер, а не впливати з суб'єктивного сприйняття конкретної особи, а також вказувалося на необхідність враховувати двосторонній характер сусідських відносин¹⁰¹². Уже в наш час С.Г. Шевцов в якості таких критеріїв визначає кількісні нормативні показники, а за їх відсутності – принцип розумності, існуючі місцеві звичаї стосовно використання земельних ділянок, а також властивості конкретної ділянки (цільове призначення, місце розташування, природні характеристики)¹⁰¹³.

У вітчизняній літературі О.А. Лобов у якості критеріїв при визначенні допустимості сусідського визначає цільове призначення земельної ділянки, екологічну збалансованість господарської діяльності, а також встановлені законами і іншими нормативними актами допустимі межі, стандарти і нормативи¹⁰¹⁴.

З-поміж зарубіжних законодавств, що містять розгорнутий перелік подібних критеріїв, можна вказати положення ст. 807 Цивільного кодексу Арабської Республіки Єгипет: „1. Власник не повинен перевищувати межі при здійсненні свого права, спричиняючи шкоду власності його сусідів. 2. Сусід не повинен одержувати відшкодування внаслідок загального неминучого впливу сусідства. Але він має право вимагати усунення впливу, якщо той перевищує встановлені загальні межі за умови, що повинні дотримуватися правила користування об'єктом власності, природа і властивості сусідніх об'єктів нерухомого майна, а також їх призначення. Дозвіл, наданий компетентними органами, не повинен перешкоджати використанню цього права”¹⁰¹⁵.

Загалом, як на нашу думку, для оцінки правомірності (допустимості чи недопустимості) сусідського впливу слід враховувати такі критерії як: встановлені нормативи, місцеві звичаї, місцеві умови, призначення майна, а також забезпечення врівноважування (балансу) сусідських інтересів.

Оціночні поняття як критерії допустимості сусідського впливу. Більш детальний розгляд питання про критерії оцінки правомірності сусідського впливу слід, на нашу думку, розпочати з застосування т.з. „оціночних понять”.

¹⁰¹² Новицький І. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 18.

¹⁰¹³ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 43.

¹⁰¹⁴ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 258.

¹⁰¹⁵ Civil Code of the Arab Republic of Egypt (№ 131, 1948). URL: http://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_lang=&p_isn=56949&p_classification=01.03 (дата звернення: 17.02.2019).

В літературі ці поняття ще можуть позначати як „морально-етичні”, „морально-правові”, „каучукові” та ін.).

Справа в тому, що розширене розуміння принципу неприпустимості зловживання правом, яке виходить за рамки „шикани”, ще більше загострює питання щодо критеріїв кваліфікації відповідних дій управомоченої особи. При цьому, як правило, в їх якості використовуються такі поняття, як „дух права”, „суспільна мораль”, „добрі звичаї”, „розумне користування”, „суспільне благо”, „призначення права” та ін. В наш час загальнопоширеним можна вважати підхід щодо вирішення проблеми зловживання правом, що передбачає апелювання до „справедливості”, „добросовісності” і „розумності”. Загалом мова йде про ті поняття, які відображають певну ідею чи положення і при цьому не мають чіткого законодавчо визначення, а тому, залежно від ситуації, можуть мати різну інтерпретацію, здійснення якої покладається на судові органи.

Так, на думку О.В. Веренкіотової, під оціночним поняттям слід розуміти закріплене у нормах права уявлення (абстрактну думку), що відображає у собі різні емпіричні властивості явищ шляхом закріплення їх правозначущих типів і зумовлює здійснення на його основі індивідуального піднормативного регулювання та конкретизації суспільних відносин чи самостійної оцінки конкретної ситуації з боку суб'єкта правозастосування¹⁰¹⁶. В свою чергу, Т.Я. Схаб-Бучинська вважає оціночними ті поняття, що не конкретизовані законодавцем і надають суду та іншим уповноваженим чи зацікавленим особам можливість вільної оцінки фактів і врахування індивідуальних особливостей конкретного правовідношення у визначених законом межах¹⁰¹⁷.

Вище нами уже розглядалися проблемні питання щодо практичного застосування правових принципів і визначення меж суддівського розсуду при цьому. Застосування оціночних понять загалом обумовлює таку ж проблематику. Як вказує О.О. Поротикова, визначення правових понять за допомогою оціночних і етичних категорій завжди викликало незадоволення в науковому середовищі. Так, ще І.О. Покровській піддавав жорсткій критиці ідею „доброї совісті” і „добрих звичаїв” (*bona fides*), яка була відроджена з рецепцією пізнього римського права. На його думку, за таких умов „...ми потрапимо на похилу площину, по якій неминуче скотимося до повного суддівського контролю за всією сферою обороту з погляду сучасних суб'єктивних і довільних уявлень про „справедливість”, „соціальний ідеал” і т.п.”. В даний час не припиняється дискусія про те, яка повинна бути роль судової практики в обробці і уточненні змісту оціночних понять норм закону, причому обидві дискутуючі сторони усвідомлюють неможливість абсолютного незастосування в юридичній лексиці етичних термінів. Інша справа, яким

¹⁰¹⁶ Веренкіотова О. В. Оціночні поняття у правових актах: теорія та практика реалізації: автореф. дис ... канд. юрид наук: 12.00.01 / Нац. акад. внутр. справ.. Київ, 2013. С. 3-4.

¹⁰¹⁷ Схаб-Бучинська Т. Я. Роль оціночних понять в обмеженні договірної свободи. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 6. С. 72.

чином можна боротися з їх тлумаченням, що не підриває міцність правопорядку¹⁰¹⁸. Тим більше, що, як наголошує О.В. Веренкіотова, кількість оціночних понять у сучасних правових актах не зменшується¹⁰¹⁹.

На сьогодні слід виходити з того, що такі поняття як „справедливість”, „добросовісність” та „розумність” отримали своє законодавче закріплення в якості загальних засад цивільного законодавства нашої держави (ст. 3 ЦК України). Таким чином, з одного боку, можна погодитися з тим, що дані положення-принципи повинні розумітися як межі здійснення прав¹⁰²⁰. Водночас за умов їх практичного застосування для кваліфікації відповідної діяльності як зловживання суб'єктивним правом виникає ситуація, коли зміст одного правового принципу розкривається шляхом посилання на інші правові принципи, зміст яких законодавством також не конкретизовано. Зрозуміло, що вказане не сприяє ефективності практичного застосування відповідних положень.

Як на нашу думку, то справедливість, добросовісність, розумність і неприпустимість зловживання правом на сьогодні виступають самостійними правовими принципами, які *завжди* визначають найбільш загальні межі здійснення суб'єктивних прав. Це стосується будь-якої сфери правового регулювання, а тому особа, що наділена правом власності чи іншим речовим правом на об'єкт нерухомого майна, *завжди* обмежена при здійсненні цього права необхідністю дотримання зазначених вимог як загальних засад правового регулювання. Історично ці положення-принципи поряд розвивалися в правовій доктрині та застосовувалися на практиці, переслідуючи єдину мету та віддзеркалюючи загальну тенденцію щодо “руху від принципу необмеженої природи до принципу обмеженої природи права власності”¹⁰²¹. На думку В.П. Камишанського, саме принципи розумності та добросовісності дозволяють розширити доктрину зловживання правом у вигляді шикани зловживанням правом в інших формах¹⁰²², тобто перейти до розширеного розуміння зловживання правом.

Модель правового регулювання, що передбачає застосування оціночних понять, нерідко застосовується і в сфері сусідських відносин (як приклад – ст. 976 ЦК Квебека, ст. 685 ЦКШ, ст. 844 ЦК Італії та ін.). Не оминула дана тенденція і вітчизняне законодавство, оскільки, згідно положень ч. 1 ст. 103 ЗК України, на власників та землекористувачів земельних ділянок покладається

¹⁰¹⁸ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 86-87.

¹⁰¹⁹ Веренкіотова О. В. Оціночні поняття у правових актах: теорія та практика реалізації: автореф. дис ... канд. юрид наук: 12.00.01 / Нац. акад. внутр. справ.. Київ, 2013. С. 3-4.

¹⁰²⁰ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 47.

¹⁰²¹ Советское и иностранное гражданское право: проблемы взаимодействия и развития / под ред. В. П. Мозолина. М.: Наука, 1989. С. 209.

¹⁰²² Камышанский В. П. Пределы и ограничения права собственности. М.: ЮНИТИ-ДАНА, Закон и право, 2000. С. 79.

обов'язок обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок *завдається найменше незручностей* (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

В літературі з цього приводу неодноразово вказувалося на вади такого формулювання, оскільки найменше незручностей сусіднім власникам та землекористувачам заподіюється за умови невикористання земельної ділянки уповноваженою особою. Звичайно, можна вважати, що повне усунення незручностей, спричинених сусідами, можливо лише за умови їх абсолютної бездіяльності¹⁰²³. Однак і при цьому не завжди усуваються сусідські незручності, оскільки, для прикладу, занедбана земельна ділянка стає осередком поширення бур'янів і різноманітних шкідників, порушується загальний благоустрій території тощо; питання, скоріше, полягає у необхідності адекватної поведінки з боку сусідів.

З одного боку, формулювання положення ч. 1 ст. 103 ЗК України не можна вважати геть невдалим, оскільки в загальному контексті воно все ж відповідає сучасним поглядам щодо недопустимості зловживання правом та врегулювання сусідських відносин. З іншого боку, значною мірою слушними є доводи О.А. Лобова про те, що подібні положення суперечать проголошеному в рішеннях Європейського суду з прав людини принципу правової визначеності, згідно якого правові норми мають бути сформульовані достатньо чітко і зрозуміло, щоб громадянин міг регулювати свою поведінку та передбачати наслідки своїх дій. Вказане обґрунтовується тим, що в законі використано ключові категорії („незручності”, „неприпустимий вплив”, „шкідливий вплив”), що не мають ні легального визначення, ні тлумачення¹⁰²⁴.

На нашу думку, недоліками щодо формулювання положень ч. 1 ст. 103 ЗК України можна вважати:

1. дещо невдалий виклад самої концепції врегулювання опосередкованих сусідських впливів, оскільки необхідно здійснювати акцент не на „завданні найменших незручностей”, а на правомірності здійснення допустимого сусідського впливу, що, в свою чергу, означає право здійснювати такий вплив самому і обов'язок не перешкоджати такому впливу з боку сусідів;

2. відсутність конкретних критеріїв допустимості сусідського впливу, що на практиці обумовлює нерозуміння змісту відповідних положень як пересічними власниками земельних ділянок та землекористувачами, так і фаховими юристами. Тут складно не погодитися з тим, що „через недосконалість юридичної техніки зміст положень ч. 1 та 2 ст. 103 ЗК України допускає їх неоднозначне розуміння, що ускладнює правозастосування”¹⁰²⁵.

¹⁰²³ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 92, 198-199.

¹⁰²⁴ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 257.

¹⁰²⁵ Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 258.

Більш того, висловлюються і достатньо категоричні твердження, згідно яких вказані положення мають характер заклику, а не формально-юридичного припису¹⁰²⁶.

Що ж стосується застосування вказаних принципів для врегулювання конкретних суспільних відносин, в нашому випадку – щодо кваліфікації зловживання суб'єктивним правом шляхом перевищення меж допустимого сусідського впливу, то вважаємо необхідним здійснити їх конкретизацію у вигляді положення про необхідність забезпечувати при здійсненні права необхідного (справедливого) балансу інтересів зацікавлених сторін. В цьому ж контексті, очевидно, слід розглядати висловлювані в літературі пропозиції щодо забезпечення солідарності інтересів сторін¹⁰²⁷, узгодження інтересів власників¹⁰²⁸, врахування двостороннього характеру сусідських відносин¹⁰²⁹ та ін.

Слід сказати, що подібний підхід не є чимось новим для доктрини та практики правового регулювання.

Зокрема, як вказує М.О. Стефанчук, свого часу французька судова практика виробила положення, згідно якого здійснення права власності, як і будь-якого іншого права, „повинно мати своєю межею задоволення серйозного і законного інтересу”¹⁰³⁰. О.Я. Рогач відзначає застосування німецькими правознавцями при визначенні меж суб'єктивних прав формули „адекватного балансу інтересів”. Вона зводиться до того, що в основі будь-якого суб'єктивного права лежить інтерес і, відповідно, при їх задоволенні між суб'єктами права виникають конфлікти інтересів, що неминуче приводить до конкуренції суб'єктивних прав. З метою недопущення такої конкуренції межі суб'єктивних прав потрібно визначити таким чином, щоб встановити адекватний (розумний, пропорційний) баланс інтересів. Це дозволить кожному суб'єктові задовольнити свій інтерес, користуючись правовим захистом¹⁰³¹.

В радянській літературі В.П. Грибанов з даного питання відзначав, що теорія і практика зарубіжних країн виробила більш розширене розуміння „шикани”, оскільки допускається можливість застосування принципу недопустимості подібного зловживання і при наявності інших, крім мети спричинення шкоди, інтересів. Все залежить від того, який з цих інтересів буде

¹⁰²⁶ Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 277.

¹⁰²⁷ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 47.

¹⁰²⁸ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 383-384.

¹⁰²⁹ Новицкий И. Б. Право соседства. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 18.

¹⁰³⁰ Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. С. 103.

¹⁰³¹ Рогач О. Я. Поняття меж здійснення суб'єктивних прав в контексті дослідження категорії зловживання правом. *Форум права*. 2011. № 2. С. 786.

визначено судом більш обґрунтованим¹⁰³². Іншими словами, якщо законні інтереси є визначальними, то зловживання правом відсутнє.

З загальнотеоретичної точки зору, запропонований в кінці XIX ст. німецьким юристом Р.Ф. Ієрингом підхід щодо „урівноваження інтересів сторін” займає проміжне положення між двома наступними крайнощами: а) спробою наглухо ізолювати сферу дії права власності (іншими словами – намаганням врегулювати дане питання формально, в т.ч. шляхом визнання, незалежно від наслідків, правомірним будь-якого здійснення права або, при більш модифікованому підході, шляхом встановлення нормативних показників як граничних критеріїв – авт.) або б) зосередитися на розумності дій власників¹⁰³³ (йдеться про намагання врегулювати питання за змістом шляхом дослідження суті правовідносин через встановлення наявності чи відсутності достатнього обґрунтування для дій особи в тій чи іншій ситуації – авт.).

Що стосується законодавчого регулювання, то ст. 2 Цивільного кодексу Швейцарії (1907 р.) передбачено обов’язок при реалізації прав і виконанні обов’язків діяти „по добрій совісті”, а також визначено, що *очевидне зловживання правом* не захищається законом¹⁰³⁴. На нашу думку, очевидність зловживання правом і проявляється у невідповідності наслідків відповідних дій для інших осіб тим потребам, які при цьому задовольняються. Також уже вказувалися положення ст. 7 ЦК Квебеку (1992 р.), згідно яких жодне право не може здійснюватися з наміром заподіяти шкоду іншому або *надмірним чи необґрунтованим чином*, що суперечить вимогам доброї совісті (добросовісності)¹⁰³⁵.

Достатньо показовими з даного питання можна вважати положення ст. 170 ЦК Грузії: зловживанням правом вважається таке користування власністю, яким лише заподіюється шкода іншим і при цьому *чітко не виражена перевага інтересів власника та не виправдана необхідність його дій*¹⁰³⁶. Таке формулювання положення, яке визначає, що слід розуміти під зловживанням правом власності, можна було б вважати вдалим, якби не одне “але”: наявність у ньому застереження “тільки заподіюється шкода іншим” звужує зміст зловживання правом до традиційного розуміння „шикани”. В іншому дане формулювання достатньо чітко відображає зміст зловживання

¹⁰³² Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. С. 32-33.

¹⁰³³ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 225.

¹⁰³⁴ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналъ министерства юстиціи*. 1908. № 8. С. 208.

¹⁰³⁵ Цивільний кодекс Квебека (Civil code of Québec). URL: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/ShowDoc/cs/CCQ-1991> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰³⁶ Гражданський кодекс Грузії: Закон от 26.06.1997 года № 786-Пс. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

правом в розширеному розумінні: спричинення шкоди іншим, відсутність належного інтересу у заподіювача шкоди, необґрунтоване обрання певного способу поведінки.

Таким чином, визначальну роль, на нашу думку, буде відігравати наявність достатнього інтересу в діях особи та його значимість в порівнянні з інтересами інших осіб, що при цьому порушуються. В такому разі добросовісність при кваліфікації зловживання правом в розширеному розумінні може використовуватися для оцінки відношення особи до своїх дій та їх наслідків, а справедливість та розумність дають змогу оцінити співвідношення за значимістю інтересів, які при цьому задовольняються та порушуються. А загалом проблема, як бачиться, полягає у погодженості (збалансованості) інтересів особи, що здійснює право, та інших осіб, яких це зачіпає.

Питання про забезпечення балансу (врівноважування) інтересів зацікавлених осіб при здійсненні суб'єктивних прав в літературі не має неоднозначного вирішення. Не в останню чергу – через покладення на особу, яка здійснює речове право, обов'язку передбачати наслідки своєї діяльності для інших осіб. Так, Й.О. Покровський у свій час відзначав, що покладення на особу обов'язку при реалізації свого суб'єктивного діяти ще і „розумно” та брати до уваги чужі інтереси є надмірним; необхідність кожного разу порівнювати власне становище з положенням тих осіб, інтереси яких можуть бути зачеплені відповідними діями, „зважувати” свої та чужі інтереси паралізує можливість будь-якої суспільної діяльності¹⁰³⁷. Однак слід враховувати, що даний науковець таким чином заперечував розширене розуміння зловживання правом, обмежуючись визнанням лише „шкани” Але, як ми бачимо сьогодні, подібні погляди спростувала практика правового регулювання і законодавче закріплення отримало саме розширене розуміння зловживання правом.

Водночас І.Б. Новицький, характеризуючи сусідські права на початку ХХ сторіччя, вказував: „... якщо сучасне право не доросло ще до того, щоб вимагати від кожного, щоб він, здійснюючи своє право, перш за все думав про чужий інтерес, то, в усякому разі, воно звертається до нього з настирною пропозицією – при здійсненні свого права не забувати, що він не один на світі”¹⁰³⁸. На його думку, вплив на сусіднє володіння виправданий за умов, якщо здійснення такого впливу є необхідним для життєдіяльності відповідної особи, а також якщо існує належна співрозмірність заподіяних сусіду незручностей та отриманої від цього вигоди¹⁰³⁹.

На думку німецьких цивілістів К. Шваба і Г. Прюттінга, „... жоден власник не може використовувати земельну ділянку за своїм бажанням... Сусіди повинні йти на поступки один одному, землевласник не може

¹⁰³⁷ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. С. 117-119.

¹⁰³⁸ Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 12.

¹⁰³⁹ Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 12.

здійснювати своє право так, як ніби він один в світі”¹⁰⁴⁰. Як вказується в коментарях до Німецького цивільного уложення, сусідські відносини є особливим випадком обов'язку враховувати інтереси в рамках принципу добросовісності¹⁰⁴¹.

Подібні погляди знаходять свою підтримку і в сучасній вітчизняній літературі. Зокрема Т.О.Третяк розглядає дотримання належного рівня дбайливості та обачності не лише в якості критерію прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку, але і як обов'язок в сфері сусідських відносин¹⁰⁴².

Таким чином, слід погодитися з тим, що норми сусідського права покликані встановити справедливий баланс інтересів при реалізації своїх правомочностей володільцями сусідніх об'єктів нерухомого майна¹⁰⁴³. А в цілому, забезпечення балансу інтересів як критерій оцінки правомірності здійснення опосередкованого сусідського впливу впливає із загальних засад сучасного розширеного розуміння принципу недопустимості зловживання правом.

Нормативні показники (нормативи) правомірності опосередкованого сусідського впливу. Як вказує Ю.В. Винниченко, „непряме регулювання сусідських відносин” полягає також у встановленні державою будівельних та інших норм і правил, з порушенням яких, як правило, і пов'язані конфлікти сусідів¹⁰⁴⁴. З вказаним слід погодитися, однак з тим застереженням, що встановлення подібних нормативів – це достатньо поширений спосіб регулювання сусідських відносин, що має тривалу історією розвитку. А в якості непрямого подібне регулювання можна розглядати хіба з тих міркувань, що на сьогодні воно більш притаманно для сфери публічного права, а тому з застереженням сприймається прихильниками суто цивілістичної концепції інституту права сусідства (детальніше – див. підрозділ 2.6.).

Якщо звернутися до першоджерел римського приватного права, то Закони XII таблиць містили окремі нормативи щодо врегулювання сусідських відносин, зокрема при встановленні стіни вздовж сусідньої ділянки від межі належало відступити на 1 фут, при спорудженні житлового будинку – на 2 фути, колодязі дозволялось облаштувати не ближче 6 футів від межі, а висаджувати дерева – не ближче 5¹⁰⁴⁵.

¹⁰⁴⁰ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. № 2. С. 402.

¹⁰⁴¹ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус.* 2012. № 4. С. 40.

¹⁰⁴² Третяк Т. О. Обов'язок забезпечення належного рівня дбайливості та обачності як критерій прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку. *Право і громадянське суспільство.* 2015. № 3. С. 260-282.

¹⁰⁴³ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус.* 2012. № 4. С. 40-41.

¹⁰⁴⁴ Винниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник.* 2011. № 3. С. 49.

¹⁰⁴⁵ Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. Москва: Зерцало, 1997. С. 329-330.

Подібна практика регулювання сусідських відносин застосовувалася і надалі. На думку У. Маттеї, чи не в найбільшій мірі подібний підхід було реалізовано в ФЦК (1804 р.). За словами даного автора, „Кодекс Наполеона” не закріпив загального поняття про шкідливий вплив, яким воно є відомим цивілістам, але при цьому навів вражаючий перелік докладних правил, покликаних фізично розділити сусідню власність. В подальшому юридичній науці і прецедентному праву довелося подбати про відповідний пробіл та виробити теорію порушення добросусідських відносин і зловживання правом¹⁰⁴⁶.

Подібний підхід застосовується і сьогодні. Так, для прикладу, в ст. 42, 50 книги 5 ЦК Нідерландів встановлено допустимі відстані, яких слід дотримуватися при висаджуванні рослин біля межі та облаштуванні огляду на сусідні володіння¹⁰⁴⁷. Але необхідно відзначити загальну тенденцію, згідно якої подібні нормативи все частіше є частиною не приватного, а публічного права (здебільшого – адміністративного, а вже в наш час – також і екологічного). Як вказується в літературі, публічне право містить у ряді спеціальних законодавчих актів нормативи, містобудівні норми і правила, санітарно-епідеміологічні норми, які, у свою чергу, виступають критерієм визначення істотності впливу на земельну ділянку з боку сусіда¹⁰⁴⁸. Більш того, висловлюються думки про виокремлення публічного сусідського права, яке б і об'єднувало подібні норми¹⁰⁴⁹.

На перший погляд, регулювання сусідських відносин шляхом закріплення системи нормативних показників є достатньо простим і має беззаперечні переваги. Як відзначає Т.О. Третьак, подібні нормативи (даним автором їх визначено як „показники негативного впливу”), які закріплені у законі чи у акті належним чином уповноваженого органа, мають вищу юридичну силу у порівнянні з обов'язком вживати всіх залежних від зобов'язаного суб'єкта заходів для відвернення шкоди власності іншим; інакше кажучи, якщо особа перевищила показник негативного впливу на земельну ділянку сусіда, вона повинна усунути такий вплив, не залежно від вартості заходів з усунення такого впливу чи вжиття всіх залежних від особи заходів¹⁰⁵⁰.

Безперечно, перевищення відповідних нормативних показників, як і порушення меж земельної ділянки, однозначно вказує на порушення правил про добросусідство, та підлягає усуненню. Однак більш детальне вивчення

¹⁰⁴⁶ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 220-221.

¹⁰⁴⁷ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 254-255.

¹⁰⁴⁸ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. № 2. С. 406

¹⁰⁴⁹ Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации.* 2011. № 2. С. 77-78.

¹⁰⁵⁰ Третьак Т. О. Критерії добросусідства, що встановлені за допомогою нормативно-правових актів. *Право і громадянське суспільство.* 2017. № 1-2. С. 83.

даного питання вказує, що подібний підхід до регламентації сусідських відносин є достатньо суперечливим та має ряд недоліків.

Як вказує У. Маттеї, підхід щодо фізичного розмежування володінь шляхом встановлення відповідних нормативів не так вже і сприяє майновим правам, як це може здатися на перший погляд, оскільки подібна модель не здатна до практичного розвитку за рамками публічного права. Останнє, у свою чергу, може призвести до створення (як це мало місце у Франції) альтернативного публічно-правового механізму розв'язання спорів, який в більшості випадків не підконтрольний їх учасникам. Оскільки на момент складання цивільного кодексу неможливо передбачити всі можливі конфлікти, які можуть виникнути в реальному житті, то вирішенням проблеми стає розробка адміністративного законодавства, яке вимагає попереднього санкціонування всього, що дозволено вчиняти відносно даного майна. В зв'язку із цим на сьогодні достатньо поширена інша концепція щодо регулювання сусідських відносин, яка враховує практичну неможливість повного фізичного розмежування володінь в сучасному перенаселеному світі та передбачає створення спеціальних юридичних інструментів щодо регламентації взаємного сусідського впливу¹⁰⁵¹.

Згідно даної концепції, межі майнових прав стають відносними, а заборони підлягають лише ті впливи, які виходять за рамки терпимого або розумного. Сучасні кодекси, слідуючи цьому підходу, зберігають конкретні параметри меж, але сприймають ідею, що, незважаючи на можливість детального нормування відстаней між деревами, насадженнями і спорудами, аналогічне складно здійснити щодо тих видів діяльності, вплив від яких є мінливим через свою природу. В рамках цієї концепції правова система, не намагаючись розмежувати сферу кожного з прав власності, покликана забезпечити розумність взаємної дії двох прав. Інакше кажучи, в основі правозастосування лежить принцип, а не норма¹⁰⁵².

Що ж стосується практичного значення відповідних нормативів, то, з першого погляду, начебто безспірними є твердження, що, за загальним правилом, сусідський вплив є неістотним, якщо встановлені законами або правилами межі і норми не перевищуються в результаті дій, які передбачені і кваліфіковані відповідно до діючих приписів¹⁰⁵³ (по суті, це цитування положень сучасної редакції ч. 1 § 906 НЦУ – авт.). Однак це не завжди так.

Насамперед, ряд законодавств передбачає можливість отримання компенсацій за сусідський вплив, який є недопустимим, проте не перевищує встановлених нормативів (мова йде про санітарні, екологічні та інші нормативи,

¹⁰⁵¹ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 220-225.

¹⁰⁵² Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 220-225.

¹⁰⁵³ Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки.* 2016. № 2. С. 404.

які стосуються виробничої діяльності суб'єктів господарювання). Так, згідно єгипетського законодавства, виданий компетентними органами дозвіл не позбавляє права на отримання компенсації за невідворотній сусідський вплив, який перевищує встановлені загальні межі з врахуванням правил використання майна, його природи, властивостей, а також призначення (ч. 2. ст. 807 ЦК Єгипту). На подібні положення в німецькому праві свого часу звертав увагу І.Б. Новицький: шкідливий вплив від промислових об'єктів, відкритих за наявності відповідних дозволів, надає право на отримання компенсацій, проте не є підставою для заявлення вимог про їх закриття¹⁰⁵⁴. Щоправда, слід відзначити, що подібні положення, як правило, спрямовані на врегулювання відносин сусідства з промисловими об'єктами. Таким чином, неприпустимий сусідський вплив, який відповідає нормативам, встановленим для діяльності господарюючих суб'єктів, не завжди вдається усунути і доводиться обмежуватися отриманням компенсацій.

Що ж стосується оцінки в такий спосіб правомірності „звичайної” (невиробничої) сусідської діяльності, то, як вказує О.А. Халабуденко, допустимим слід вважати вплив, який здійснюється відповідно до встановлених законодавством нормативів, проте дана презумпція не виключає спорів про обмеження правомочностей власника¹⁰⁵⁵. На дану обставину звертається увага і іншими авторами: при вирішенні сусідських спорів слід мати на увазі, що здійснення власником права власності на нерухомість (експлуатація нерухомості) відповідно до будівельних, санітарних, екологічних і інших норм не виключає розгляду питання про порушення прав іншого власника¹⁰⁵⁶.

Так, на думку А.Ю. Аміневої, експлуатація нерухомості може відповідати технічним, протипожежним, санітарним і іншим правилам, проте цей факт не виключає права вимагати усунення впливу, якщо буде визнано, що він порушує права і інтереси сусіда (сусідів)¹⁰⁵⁷. Ф.О. Богатирьов, розглядаючи питання житлового сусідства, вказує наступне: „Навіть якщо виходячий з квартири звук не перевищує встановлені законодавством нормативи, він не повинен заподіювати істотних незручностей сусідам... Порушення законних інтересів сусіда має місце тоді, коли заняття музикою ускладнюють його проживання, звичайну життєдіяльність, зокрема читання, сон або шкодять організму сусіда. При встановленні факту впливу звуку на сусідню квартиру необхідно встановити, як це відображається на проживанні сусіда. Якщо постійна гра на скрипці завдає сусідові головний біль, то очевидно, що не можна не піти назустріч такому сусідові. Якщо ж скрипаль займається музикою в той час,

¹⁰⁵⁴ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 18.

¹⁰⁵⁵ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 140.

¹⁰⁵⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 234.

¹⁰⁵⁷ Аминова А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 21

коли сусід відсутній в будинку, знаходиться на роботі і позов останнього – проста примха, засіб дошкулити скрипалю, то в такому позові слід відмовити”¹⁰⁵⁸.

Ще одним істотним моментом є питання про характер нормативів, оскільки вони повинні відповідати тим обставинам, за яких вони застосовуються. Зокрема нормативи, що встановлені для регулювання сусідства у великих містах, з застереженнями слід застосовувати в сільській місцевості (особливо – в місцях відпочинку) і навпаки. Ще одним істотним моментом, який пов’язаний з забезпеченням адекватності застосування подібного методу регулювання, є необхідність своєчасної зміни (аж до скасування) нормативів у зв’язку із зміною умов їх застосування.

Однак, як на нашу думку, основна проблема застосуванням різного роду нормативів у сфері сусідського права – це відсутність індивідуального підходу щодо врегулювання конкретних сусідських відносин. Зокрема автор на практиці стикався з ситуаціями, коли через здійснення забудови на невеликих за розмірами земельних ділянках дотримання ряду нормативів (зокрема щодо дотримання відстаней між різними сусідськими господарськими спорудами) було значно ускладнене або взагалі неможливе. Найчастіше подібне можна спостерігати в садових товариствах, а також у межах населених пунктів у разі „дроблення” земельних ділянок в умовах і без цього достатньо тісної забудови.

Таким чином, нормативні показники (нормативи) можуть використовуватися в якості критеріїв при оцінці правомірності впливу на сусідню земельну ділянку, однак їх слід застосовувати в комплексі з іншими критеріями.

Місцеві звичаї як регулятор сусідських відносин. Категорія „звичай” у правових дослідженнях найчастіше розглядається як правило поведінки людей, що склалося у процесі їхнього співжиття, увійшло в звичку, побут і свідомість певної групи чи всього суспільства¹⁰⁵⁹.

З-поміж усього різноманіття звичаїв в сфері сусідських відносин слід застосовувати той їх різновид, який можна позначити як „сусідські звичаї”, тобто усталені правила поведінки, які склалися в сфері відносин володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна. Більшою мірою вони, очевидно, притаманні для (умовно) сільської місцевості із сталим складом володіння та їх власників, які, до того ж, добре знайомі один з одним. Менш притаманні такі звичаї для великих населених пунктів, в яких достатньо динамічно змінюються як володільці майна, так і самі володіння, а мешканці окремого під’їзду в будинку часто не знають усіх, хто поряд з ними проживає. Однак навіть за таких умов цілком можливе формування певних неписаних правил проживання

¹⁰⁵⁸ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 255-256.

¹⁰⁵⁹ Васянович О. А. Правовий звичай як форма права у сучасних правових системах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Нац. пед. ун-т ім. М. П. Драгоманова. К., 2010. С. 8.

в тому чи іншому будинку, кварталі, мікрорайоні тощо, які більшою чи меншою мірою враховуються в повсякденному житті (не випадково в сфері суспільних наук поширена теза, що „людина – це соціальна істота”).

З цього приводу навіть висловлюються думки про те, що звичай в даній сфері – це найкращий регулятор взаємин між сусідами, оскільки він найбільшою мірою враховує умови тієї місцевості, в якій виник конфлікт, а тому найчастіше може дозволити сторонам справедливо і правильно його вирішити¹⁰⁶⁰. Тому достатньо закономірно, що врахування місцевих звичаїв при оцінці правомірності сусідських впливів прямо передбачено законодавством окремих держав (це, зокрема, § 1013 ЦК Чеської Республіки, ст. 976 ЦК Квебеку та ін.).

В цьому ж контексті слід розглядати згадуване в літературі застосування „принципу старшинства власності” як підходу щодо розв’язання сусідських конфліктів. Відповідно до нього, особа, придбавши нерухоме майно, не має права здійснювати на ньому таку діяльність, яка порушує встановлений в даній місцевості уклад життя¹⁰⁶¹.

З даного приводу можна відзначити наступне. З одного боку, переважно застосування подібного принципу має дещо іншу сферу, оскільки на сьогодні, слідуючи традиціям німецького права, за його допомогою врегульовуються спори при виникненні декількох речових прав на один і той же об’єкт¹⁰⁶². З іншого боку, даний принцип цілком доречно можна застосовувати і для вирішення спорів щодо здійснення речових прав. Зокрема, як вказує Г.Г. Харченко, при зіткненні речових прав раніше встановлене на об’єкт речове право має перевагу перед речовим правом, встановленим на об’єкт пізніше. А вже у разі, якщо речові права не мають переваги одне перед одним (приміром, виникли або зареєстровані одночасно), їх реалізація здійснюється за принципом рівнопропорційного задоволення вимог суб’єктів цих речових прав¹⁰⁶³. Від себе відзначимо, що вказане цілком вкладається у викладені вище положення про необхідність забезпечення балансу інтересів сусідніх володільців.

За словами У. Маттеї, у західній літературі першість відповідного користування розглядається як юридично значущий критерій при визначенні розумності сусідського впливу і виражається у формулі „prior in tempus potior in jus” („перший за часом сильніший за правом”). В загальному праві це поняття визначається терміном „допущення шкідливості” (coming to nuisance). В рамках

¹⁰⁶⁰ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 229.

¹⁰⁶¹ Поротикова О. А. Проблемы гражданско-правового регулирования соседских отношений в сфере вещных прав. *Актуальные проблемы права собственности: материалы Всероссийской межвузовской конференции* (Саратов, октябрь 2003 года). Саратов, 2004. С. 41-42.

¹⁰⁶² Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 69-71; Махия Е. А. Принцип старшинства как основа разрешения вопроса конкуренции вещных прав. *Вестник Омского университета. Серия „Право”*. 2016. № 4. С. 126-130.

¹⁰⁶³ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 69.

цієї доктрини позивач не може претендувати на захист, якщо він добровільно погодився на спричинення йому перешкод і незручностей¹⁰⁶⁴. Іншими словами, перед придбанням нерухомості особа повинна була б ознайомитися з оточуючим відповідний об'єкт середовищем і з'ясувати для себе можливі сусідські впливи (зокрема ті, існування яких є достатньо очевидним). Відповідно, все ж набувши прав на відповідний об'єкт, особа не вправі оспорювати здійснення відповідних впливів.

В свій час І.Б. Новицький звертав увагу на необхідність врахування при вирішенні спорів, пов'язаних із здійсненням опосередкованих сусідських впливів з боку промислових об'єктів, тієї обставини, хто раніше розпочав користування ділянкою – володілець промислового об'єкта чи сусід, який скаржиться на шкідливий вплив від нього. Так, при придбанні нерухомості необхідно брати до уваги характер місцевості, в т.ч. чи є відповідний район промисловим, оскільки у такому випадку слід бути готовим до сусідства з певним заводом чи фабрикою¹⁰⁶⁵. Подібні думки висловлюють і інші автори: в деяких випадках в сусідських спорах може мати вирішальне значення пріоритет щодо початку впливу на сусідню нерухомість. Так, слід визнавати допустимим істотний вплив на сусідній об'єкт нерухомості, якщо останній виник чи почав експлуатуватися пізніше об'єкту, від якого поширюється ефект експлуатації, або якщо власник сусіднього об'єкту отримав титул на нього після початку експлуатації, що спричиняє істотний вплив на сусідній об'єкт (наприклад, власник земельної ділянки будує житловий будинок поблизу діючого підприємства)¹⁰⁶⁶.

Однак, як вказує У. Маттеї, подібні уявлення не становлять жорсткого правила і „першість користування” не виступає єдиним критерієм, який враховується при ухваленні рішення щодо розумності здійснення права. В іншому випадку перший же індивід, що з'явився в певному місці, міг б встановити абсолютну монополію щодо визначення того, що тут розумно здійснювати від тепер і на майбутнє. Право не має на меті захист подібної монополії, оскільки згодом можуть виникнути і інші, більш доцільні варіанти використання землі, які не можна виключати через абсолютний захист першого землекористувача¹⁰⁶⁷.

Вказане можна ілюструвати на прикладі повідомлень, що в Швейцарії з 01.04.2017 року законодавчо заборонено чіпляти на шию коровам дзвіночки¹⁰⁶⁸,

¹⁰⁶⁴ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 231-234.

¹⁰⁶⁵ Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 19.

¹⁰⁶⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 235-236.

¹⁰⁶⁷ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 231-234.

¹⁰⁶⁸ В Швейцарии коровам запретили носить колокольчики. Журнал „Все о Швейцарии”. URL: <http://aboutswiss.ch/news/v-shveytsarii-korovam-zapretili-nosit-kolokolchiki/> (дата звернення: 17.02.2019).

які з давніх давен застосовувалися для визначення їх місцезнаходження (і це при тому, що їх дзвін традиційно сприймався як своєрідна „візитка” сільських альпійських регіонів). Більш того, виникла дискусія про запровадження такої ж заборони і в Баварських Альпах на території Німеччини. А одним із доводів щодо запровадження подібних заборон є існуюча на сьогодні можливість контролювати переміщення корів з використанням більш сучасних засобів, зокрема GPS-датчиків, що не обумовлює створення додаткового шуму¹⁰⁶⁹.

Таким чином, підсумовуючи викладене, можна відзначити наступне: особа, набувши прав на нерухоме майно, при здійсненні його використання повинна враховувати встановлений в даній місцевості уклад життя. Це один із критеріїв, який повинен братися до уваги при вирішенні сусідських спорів. А в якості прикладу можна навести достатньо рідкісні на сьогодні в нашій державі ситуації, коли місцеві мешканці підтримують дії суб'єкта господарювання-забудовника і виступають проти різного роду „активістів”, що намагаються перешкодити відповідній забудові¹⁰⁷⁰. Пояснення цьому достатньо просте – забудовник провів відповідні попередні переговори з зацікавленими місцевими мешканцями, належним чином їх проінформував і досяг згоди щодо проведення будівельних робіт, в тому числі взявши на себе певні зобов'язання щодо них. Однак більш поширені випадки виникнення різного роду конфліктів місцевих жителів та забудовників, оскільки останні, навіть формально діючи правомірно, не обтяжують себе необхідністю враховувати існуючий тут уклад життя та інформувати зацікавлених осіб про характер його майбутніх змін.

Місцеві умови. Як і місцеві звичаї, даний критерій оцінки правомірності опосередкованого впливу на сусідні володіння також отримав своє закріплення в законодавстві окремих країн. Так, про необхідність врахування місцевих умов при здійсненні впливу на сусідні володіння згадується в ст. 976 ЦК Квебеку¹⁰⁷¹, ст. 844 ЦК Італії (нагадаємо, що, згідно положень італійського законодавства, власник земельної ділянки не може заборонити вплив димом, теплом, кіптявою шумом, струсом або спричинення подібних незручностей з сусідньої ділянки,

¹⁰⁶⁹ Баварским коровам выдадут смартфоны: Защитники животных требуют отменить старинную баварскую традицию. URL: http://www.rg-rb.de/index.php?option=com_rg&task=item&id=16727&Itemid=0 (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁷⁰ Жителі Броварів захистили забудовника від депутата-провокатора. URL: <https://fakty.ictv.ua/ua/ukraine/20161104-zhyteli-brovariv-zahystyly-zabudovnyka-vid-deputata-provokatora/> (дата звернення: 17.02.2019);

Мешканці підтримали спорудження скандального ТЦ біля м. Осокорки. *Дарниця.org*. URL: <https://drda.org.ua/https://drda.org.ua/press-release/мешканці-підтримали-спорудження-скандального-тц-біля-м-осокорки/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁷¹ Цивільний кодекс Квебека (Civil code of Québec). URL: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/ShowDoc/cs/CCQ-1991> (дата звернення: 17.02.2019).

якщо вони не виходять за рамки нормально прийнятних з *урахуванням місцевих умов*)¹⁰⁷².

Важливість врахування даного критерію можна, зокрема, проілюструвати на прикладі історії розвитку земельних сервітутів: з самого початку свого виникнення, вони одразу ж поділилися на „сільські” та „міські”, залежно від місця їх застосування¹⁰⁷³. Крім того, в ряді випадків місцеві умови об’єктивно обумовлюють виникнення сусідських конфліктів та їх характер. Так, на практиці вони достатньо часто виникають в умовах тісної забудови в межах садових товариств, де надані ще в радянські часи земельні ділянки є достатньо мінімальними за площею (0,04 – 0,06 га). Відповідно, тут „боротьба” відбувається чи не за кожен клаптик території, а опосередковані впливи з сусідніх володінь, як і постійні контакти з їх володільцями, є неминучими. Водночас володільці великих фермерських угідь можуть взагалі візуально не стикатися один з одним і достатньо поблажливо ставитися до незначних, з їх точки зору, порушень меж ділянок чи інших сусідських впливів, які немислимі для населених пунктів. В цьому контексті також можна вказати і описані в літературі особливості сусідства з промисловими об’єктами, оскільки при визначенні допустимості сусідського впливу з їх боку до уваги буде братися, в першу чергу, дотримання відповідних екологічних та санітарних нормативів, а не порівняння відповідних впливів з тими, що здійснюються з боку інших сусідів¹⁰⁷⁴.

У. Маттеї з даного питання вказує на західну традицію правового регулювання, яка при визначенні правомірності (розумності) опосередкованого впливу передбачає врахування особливостей місцевих умов. Зокрема вплив, що є допустимим для промислової або розважальної зони міста, може бути неприйнятним для спокійної атмосфери житлового району. Більш того, передбачається також врахування умов, які визначаються часом доби, періодом року тощо. Відповідно, виправдане за денного часу, може бути не виправданим в нічний час; розумне в зимовий період, коли вікна закриті, може не бути таким в літній період, коли вікна розкриті навстіж, та ін.¹⁰⁷⁵

Призначення майна. На сьогодні в літературі достатньо часто висловлюється думка, що правомірність тих чи інших дій щодо реалізації суб’єктивного права, визначається, крім іншого, призначенням даного права. Використання подібного критерію як щодо кваліфікації зловживання

¹⁰⁷² Гражданский кодекс Италии (Codice civile Italiano): Королевский указ от 16.03.1942 года № 262 / URL: https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/2508_ (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁷³ Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. С. 169-170.

¹⁰⁷⁴ Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 17-20.

¹⁰⁷⁵ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 230-231.

суб'єктивним правом, такі і для визначення меж його здійснення, було поширене в радянську добу, однак не втратило своєї актуальності і в наш час¹⁰⁷⁶.

Так, М.М. Хміль визначає зловживання правом як таку форму його здійснення, за допомогою якої заподіюється шкода іншим учасникам суспільних відносин шляхом здійснення права в протиріччі з його цільовим призначенням або здійсненням дій, що виходять за межі наданих законом прав, якщо такі межі й цілі здійснення права встановлені в законі. При цьому, на його думку, призначення конкретного суб'єктивного права визначається загальними принципами права, принципами тієї галузі права, у рамках якої воно надане, метою і змістом самого суб'єктивного права, а також тими обов'язками, що були покладені на уповноваженого суб'єкта¹⁰⁷⁷.

О.О. Кот вказує, що важливе значення у сенсі ефективної реалізації суб'єктивного права має принцип здійснення його відповідно до мети даного права. Здійснення суб'єктивного цивільного права має бути націлене на досягнення саме тієї мети, заради якої це право сконструйоване загалом і надане конкретній особі; відступ від мети (або призначення) суб'єктивного права повинен вважатися відхиленням від звичайної поведінки суб'єкта приватноправових відносин¹⁰⁷⁸.

На нашу думку, використання призначення права як критерію для встановлення зловживання правом є достатньо суперечливим і складним для застосування на практиці. Натомість нами підтримується точка зору, згідно якої право як регулятор суспільних відносин служить багатьом цілям і ми не можемо віддавати перевагу якійсь одній цілі правового регулювання перед іншими¹⁰⁷⁹.

Однак при цьому більш серйозно слід відноситись до положення щодо необхідності здійснювати суб'єктивне речове право відповідно до призначення його об'єкта. Як відзначила з даного питання О.О. Поротикова, „призначення”, швидше за все, є якістю об'єкта відносин, і саме щодо речей або інших благ нескладно встановити мету створення та використання. Тому, якщо закон або звичай ділового обороту встановлює зміст і функції конкретного об'єкта, то це відображається на процесі здійснення прав на даний об'єкт¹⁰⁸⁰. При цьому слід

¹⁰⁷⁶ Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія К.: Вентурі, 1996. С. 200; Безсмертна Н. В. Межі здійснення права приватної власності в Україні. *Право України*. 2002. № 6. С. 54-55.

¹⁰⁷⁷ Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. С. 10.

¹⁰⁷⁸ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 78-79.

¹⁰⁷⁹ Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. С. 80-82, 104-105.

¹⁰⁸⁰ Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. С. 92.

відзначити, що питання про призначення об'єкта речового права є найбільш актуальним для сфери земельних відносин.

Так, відповідно до ст. 18 ЗК України, усі землі в межах території нашої держави за основним цільовим призначенням поділяються на категорії; при цьому категорії земель України мають особливий правовий режим. За своїм змістом правовий режим земель слід розуміти як встановлений законодавством окремий порядок нормативного правового регулювання відносин щодо їх використання, що виражається в застосуванні певного поєднання уповноважень, зобов'язань, заборон та заохочень, яке визначає особливості змісту та спрямованості такого регулювання¹⁰⁸¹. В літературі вимога щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням (ст. 91, 96 Земельного кодексу України) розглядається як один із принципів земельного права¹⁰⁸². За загальним правилом, згідно ч. 4 ст. 373 ЦК України, власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до цільового призначення. Згідно земельного законодавства, види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно, однак в межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії, та з урахуванням містобудівної документації і документації із землеустрою (ч. 5 ст. 20 ЗК України).

При цьому, як впливає із положень ст. 103 ЗК України, використання земель (земельних ділянок) за цільовим призначенням застосовується для оцінки правомірності як заподіюваного відповідними діями опосередкованого впливу на інші володіння, так і вимог про припинення такого впливу чи усунення його наслідків. Відповідно до ч. 1 ст. 103 ЗК України, власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі *способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення*, при яких власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Водночас, згідно ч. 2 ст. 103 ЗК України, власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які *не дозволяють* власникам та землекористувачам сусідніх земельних ділянок *використовувати їх за цільовим призначенням*.

Загалом ж слід виходити з того, що призначення майна виступає критерієм правомірності здійснення опосередкованого впливу лише в тому разі, коли його чітко визначено законом та вказано обмеження, які з цього випливають. Для прикладу, законодавством визначено поняття та види житлових об'єктів нерухомості та заборонено використовувати їх для

¹⁰⁸¹ Мироненко І. В. Зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Івано-Франківськ, 2008. С. 177.

¹⁰⁸² Земельне право: підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулиничка. К.: Ін Юре, 2001. С. 29; Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. С. 11.

здійснення промислового виробництва (ст. 379-383 ЦК України). В іншому ж випадку повинен застосовуватися загальнодозвільний принцип правового регулювання „дозволено все, що прямо не заборонено”. Адже, відповідно до ч. 1 ст. 12 ЦК України, особа здійснює свої цивільні права вільно, на власний розсуд, а, згідно ч. 1-2 ст. 319 ЦК України, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд і має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону.

Слід вказати, що законодавство окремих країн передбачає такі критерії оцінки правомірності опосередкованого сусідського впливу як „звичайне користування майном” та „неможливість усунути вплив економічно обґрунтованими заходами”.

Вказане, в першу чергу, пов'язане із положеннями § 906 НЦУ, які не дозволяють заборонити істотний вплив з сусідньої земельної ділянки газами, паром, запахом чи інших подібними факторами за умови, що такий вплив „... обумовлений звичайним для даної місцевості користуванням земельної ділянки і не може бути припинений економічно обґрунтованими заходами, вжиття яких можна вимагати від користувачів земельної ділянки...” В подальшому подібну традицію правового регулювання сусідських відносин сприйняло законодавство ряду держав і сьогодні подібні положення містяться в ст. 171 ЦК Азербайджанської Республіки, ст. 378 ЦК Республіки Молдова, ст. 175 ЦК Грузії, ст. 196 ЦК Грузії, ст. 135 Цивільного кодексу Монголії¹⁰⁸³ та ін.

Дещо подібний підхід застосовує італійське законодавство, оскільки передбачається, що сусідський вплив не повинен виходити за *нормально прийнятні з урахуванням місцевих умов рамки* (ст. 844 ЦК Італії)¹⁰⁸⁴.

На нашу думку, вказані вище положення можна розглядати як узагальнене вираження таких уже розглянутих критеріїв як „місцеві звичаї”, „місцеві умови” та „призначення майна”.

Подібні положення, безумовно, були достатньо прогресивними як для свого часу. Так, закріпивши в § 226 НЦУ положення щодо заборони „шикани”, тобто зловживання правом в вузькому розумінні, німецький законодавець в сфері сусідських відносин додатково передбачив заборону зловживання правом в широкому розумінні, ввівши при цьому відповідні додаткові кваліфікаційні критерії. Однак на сьогодні правова доктрина в сфері сусідських відносин здійснила значний поступ вперед, а тому сучасні наукові дослідження та практика законодавчого регулювання пропонують більш розгорнутий та наочний перелік критеріїв оцінки правомірності опосередкованих сусідських впливів.

¹⁰⁸³ Гражданский кодекс Монголии от 10.01.2002 года (Civil code Of Mongolia, January 10, 2002). URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=183496

¹⁰⁸⁴ Гражданский кодекс Италии (Codice civile Italiano): Королевский указ от 16.03.1942 года № 262 / URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/2508> (дата звернення: 17.02.2019).

Окрім іншого, при розгляді питання про критерії оцінки правомірності (допустимості) опосередкованого сусідського впливу, виникає необхідність вказати, наскільки рівнозначними є ці критерії і чи може надаватися перевага одному критерію над іншим. Так, С.Г. Шевцов вважає, що в першу чергу повинні застосовуватися кількісні нормативні показники, а за їх відсутності – інші критерії (існуючі місцеві звичаї, властивості конкретної земельної ділянки та ін.)¹⁰⁸⁵.

На нашу думку, з подібною точкою зору складно погодитися. Так, на перший погляд, застосування кількісних нормативних показників (нормативів) є достатньо простим та ефективним способом врегулювання сусідських відносин. Однак він пов'язаний з рядком недоліків і чи не найбільш істотний серед них – не забезпечується *індивідуальний підхід* щодо врегулювання того чи іншого сусідського конфлікту.

Автор, свого часу досліджуючи питання про межі здійснення суб'єктивного права власності, прийшов до висновку, що вони становлять складну багаторівневу структуру, оскільки слід розрізняти загальні (нормативні) межі, які встановлюються законодавством і поширюються на всі подібні правовідносини, а також індивідуальні межі конкретного суб'єктивного права, що встановлюються обмеженнями ненормативного характеру та адресовані конкретним особам або розраховані на конкретні правовідносини¹⁰⁸⁶. Слід сказати, що багаторівневність меж здійснення суб'єктивних прав відзначається практично всіма науковцями, що досліджували відповідне питання. Так, Є.О. Мічурін виділяє існування спеціальних обмежень майнових прав фізичних осіб, які враховують особливості окремих правовідносин¹⁰⁸⁷. В свою чергу, Г.Г. Харченко визначає обтяження як встановлене відповідно до правочину або акту суб'єкта владних повноважень стиснення індивідуального характеру у вигляді заборони або права іншої особи, що покладає на носія речового права обов'язок утримуватися від певної дії та ін.¹⁰⁸⁸ В цьому контексті стає очевидним, що прийняття спеціальних нормативів скоріше відповідає загальному (нормативному), а не індивідуальному рівню правового регулювання сусідських відносин. Відповідно, зловживати суб'єктивним речовим правом цілком можливо і за умов існування кількісних нормативних показників.

Слід враховувати, що питання про правомірність опосередкованих впливів на сусідські володіння, яке, як було вказано вище, є кваліфікованим (спеціальним) випадком зловживання правом, є питанням про „крайні межі”

¹⁰⁸⁵ Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 43.

¹⁰⁸⁶ Мироненко І. В. Зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Івано-Франківськ, 2008. С. 79-93.

¹⁰⁸⁷ Мічурін Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): монографія. Харків: ЮрСвіт, НДІ Приватного права та підприємництва АПРН України, 2008. С. 245.

¹⁰⁸⁸ Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. С. 336.

здійснення конкретного суб'єктивного речового права на об'єкт нерухомого майна. Відповідно, визначення цих „крайніх меж” – це також питання достатньо індивідуальне і таке, що, у разі виникнення спору, потребує окремого розгляду, як правило – судового.

Таким чином, вказані вище критерії оцінки правомірності здійснення опосередкованого сусідського впливу надають нам загальні уявлення про межі здійснення суб'єктивного речового права, а необхідність забезпечення балансу інтересів учасників сусідських відносин змушує визначати ці інтереси стосовно кожної конкретної ситуації та оцінювати їх співвідношення, пріоритетність задоволення та захисту. За таких умов вказані критерії необхідно розглядати як рівнозначні, а надання переваги кількісним нормативним показникам над іншими критеріями слід вважати неприйнятним.

Як справедливо вказав з даного питання І.Б. Новицький, універсальної формули для врегулювання сусідських відносин не існує. Як приклад ним наводиться ситуація, коли земельна ділянка з одного боку межує з житловим будинком, а з іншого – з кузнею. Відповідно, навіть при найбільш безвідповідальній поведінці мешканців житлового будинку до сусіда буде надходити шуму або диму менше, ніж від кузні, незважаючи на всі зусилля власника кузні. З іншого боку, істотне чи навіть нестерпне утруднення, що виникає з сусідських відносин для одного користувача, є незначним для іншого (зокрема, залежно від того, знаходиться на даній ділянці лікарня або склад, відповідно, по-різному вирішується питання про істотність впливу шумом, димом чи іншим чином з сусідньої ділянки). Таким чином, істотність і неминучість сусідського впливу є достатньо відносними поняттями. Загалом, на думку даного науковця, різноманітність життя вимагає гнучкості та еластичності правового регулювання, за якого в законі вказуються лише допоміжні критерії, за допомогою яких можна було б легше розбиратися в строкатій масі життєвих випадків. При цьому вони повинні бути достатньо гнучкі, щоб „не стригти життєві відносини під одну гребінку”¹⁰⁸⁹.

Слід сказати, що і в російській дореволюційній цивілістиці зверталось увагу на ту обставину, що „прокласти точно певну межу між свободою користуватися своїм правом і обов'язком поважати право сусіда теоретично неможливо; ця межа в кожному спірному випадку повинна бути визначена судом. Загалом ж можна тільки вказати, що повинно бути дотримане справедливе співвідношення між згаданим правом і обов'язком”¹⁰⁹⁰. На цю ж обставину звертають увагу уже і сучасні автори: при встановленні допустимих меж здійснення сусідських прав важливу роль відіграє суд, який покликаний вибрати найбільш оптимальне поєднання зустрічних інтересів при здійсненні

¹⁰⁸⁹ Новицький І. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 17-18.

¹⁰⁹⁰ Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов / сост. И. М. Тютрюмов. Книга вторая. М.: Статут, 2004. С. 121 - 122.

суб'єктивних прав сусідів, пом'якшити зіткнення протилежних інтересів і встановити між ними належну рівновагу¹⁰⁹¹.

3.2. „Право на огорожу”: облаштування огорож та обмежування доступу на земельну ділянку

3.2.1. Обгороджування земельних ділянок: загальні аспекти

Як вказується у літературі, однією з основних суб'єктивних складових відносин власності є відношення особи до речі як до своєї і усунення нею всіх інших учасників суспільного життя від цієї речі¹⁰⁹².

У сфері земельних відносин прагнення особи щодо панування над річчю проявляється у її намаганні відгородити свою земельну ділянку і обмежити доступ на неї інших осіб. На практиці це відбувається шляхом обгороджування, тобто встановлення різного роду лінійних споруд, які власне і обмежують доступ на цю ділянку для інших суб'єктів. На думку італійського юриста У. Маттеї, перелік правомочностей, якими різні правові системи наділяють власника щодо належної йому нерухомості, слід розпочинати з права обгороджування земельної ділянки. Така правомочність складає парадигму абсолютного права, яке, згідно ряду теоретичних досліджень, складає саму суть речового права¹⁰⁹³. Так, згідно ст. 647 Французького цивільного кодексу, кожен власник може обгородити своє володіння, крім встановлених законом випадків (у даному нормативному акті такі випадки визначає ст. 682)¹⁰⁹⁴, подібну норму містить ст. 48 книги 5 ЦК Нідерландів¹⁰⁹⁵.

В повсякденному житті різного роду огорожі є звичайним явищем і зустрічаються „на кожному кроці”. Вони можуть виконувати ряд функцій:

- фізично обмежувати доступ на земельну ділянку;
- вказувати на межі земельної ділянки, тобто бути межовими знаками.

Вказане, зокрема, впливає з положень ч. 1 ст. 108 ЗК України. Відповідно до п. 3.8. „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”¹⁰⁹⁶, на бажання власника

¹⁰⁹¹ Аминева А. Ю. Классификация ограниченной права собственности в соседских правоотношениях. *Право и государство: теория и практика*. 2015. № 9. С. 71.

¹⁰⁹² Исупов К., Савкин И. Русская философия собственности (XVII-XX вв.). С-Пб.: Ганза, 1993. С. 124-128.

¹⁰⁹³ Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 180-181.

¹⁰⁹⁴ Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 170; Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017). URL:http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁹⁵ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 170.

¹⁰⁹⁶ Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України

(користувача) межові знаки визначеного встановленого зразка не встановлюються у разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з штучними лінійними спорудами та рубежами, до числа яких віднесено також огорожі;

- мати естетичне, санітарне, протипожежне чи інше спеціальне призначення. В окремих випадках законодавство прямо передбачає необхідність встановлення огорож (зокрема, навколо промислових об'єктів).

В зв'язку з цим виникає потреба дослідити питання, пов'язані з діяльністю власника чи користувача щодо обгороджування свого володіння. З даного питання, зокрема, можна виділити аспекти, які стосуються:

- 1) права (чи правомочності) здійснювати обгороджування земельної ділянки;
- 2) порядку встановлення огорожень земельних ділянок;
- 3) вимог щодо огорожень земельних ділянок;
- 4) права власності на огорожі та порядку їх використання суміжними володільцями;
- 5) можливостей доступу на земельну ділянку інших осіб.

3.2.2. Право на обгороджування земельної ділянки.

Одразу ж слід вказати, що вітчизняне законодавство даному аспекту відносин власності на землю (земельні ділянки) приділяє достатньо незначну увагу.

Так, серед прав власників земельних ділянок, визначених у ст. 90 ЗК України, про обгороджування ділянки не згадується взагалі. У даній статті передбачено лише загальну правомочність власника споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди; при цьому не конкретизовано, про які саме „інші будівлі і споруди” йдеться. Проте, відповідно до положень ч. 2 ст. 319 ЦК України, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Також ст. 19 ЦК України передбачено право особи на самозахист свого цивільного права від порушень і протиправних посягань. При цьому самозахист визначено як застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Вказані положення законодавства, на нашу думку, є достатньою правовою підставою для того, щоб власник земельної ділянки міг встановити огорожу навколо свого володіння.

На відміну від вказаного, законодавство ряду країн прямо закріплює право особи на обгороджування володінь (як приклад – вказані вище положення ст. 48 книги 5 ЦК Нідерландів (1992 р.) та ст. 647 Французького цивільного кодексу).

Поряд з цим, у вітчизняному законодавстві відсутні також положення загального характеру, котрі б покладали на власників чи користувачів земельних ділянок обов'язок обгороджувати свої володіння. Водночас такий обов'язок може встановлюватись в окремих, спеціально визначених випадках. Так, згідно п. 1.3. „Інструкції щодо попередження та ліквідації хвороб і отруень бджіл”, при розміщенні пасіки на присадибній ділянці (подвір'ї) огорожа повинна бути заввишки не менше 2,5 м для підвищення рівня льоту бджіл¹⁰⁹⁷.

Що ж стосується зарубіжних законодавств, то, як зазначається з цього приводу в літературі, у більшості держав власник звільнений від обов'язку обгороджувати свої володіння¹⁰⁹⁸. Водночас існують приклади і інших підходів щодо врегулювання даного питання: так, згідно ст. 663 Французького цивільного кодексу, в містах і передмістях кожний може зобов'язати свого сусіда брати участь в спорудженні і утриманні огорожі, що розділяє їхні будинки, двори і сади. Подібне положення, яке діє в місцевостях з щільною забудовою, передбачає нідерландське законодавство (ч. 1 ст. 49 ЦК Нідерландів).

В окремих країнах законодавством передбачено можливість настання певних негативних наслідків для власників, що не обгородили свої ділянки. Тут прикладом може бути італійське законодавство, в якому концепція мисливських прав, перенесена з давніх часів у сучасність, відродилася у вигляді положення ст. 842 Цивільного кодексу Італії. Згідно нього, особа не може перешкоджати доступу мисливців під час полювання на необгороджену земельну ділянку¹⁰⁹⁹. Як зазначає з цього приводу У. Маттеї, в італійській правовій системі обгороджування перетворюється з правомочності в тягар для власника, який побажає захистити свою земельну ділянку від несанкціонованого вторгнення при проведенні полювання. Для того, щоб виключити подібне вторгнення, власник нерухомості в Італії зобов'язаний захистити свою ділянку і такий захист шляхом обгороджування повинен відповідати певним вимогам¹¹⁰⁰.

Можна відзначити, що закріплення в законодавстві положень, які передбачають певні негативні наслідки для особи, яка не обгородила свої володіння, не є чимось надзвичайним. Зокрема, ст. 22 книги 5 ЦК Нідерландів встановлено можливість вільного переміщення земельними ділянками, якщо це не завдає шкоди і не обтяжує власника, котрий не обгородив чи іншим способом чітко не вказав на заборону без його згоди тут знаходитися.

¹⁰⁹⁷ Інструкція щодо попередження та ліквідації хвороб і отруень бджіл: наказ Головного державного інспектора ветеринарної медицини від 30.01.2001 року № 9. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0131-01> (дата звернення: 17.02.2019).

¹⁰⁹⁸ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 179-181.

¹⁰⁹⁹ Гражданский кодекс Италии (Codice civile Italiano): Королевский указ от 16.03.1942 года № 262 / URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/2508> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁰⁰ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 180-181.

Також подібні положення наявні в законодавстві окремих пострадянських країн. Так, ст. 273 Модельного Цивільного кодексу країн СНД передбачає, що громадяни мають право вільно, без яких-небудь дозволів знаходитися на незакритих для загального доступу земельних ділянках, що знаходяться у державній власності, і використовувати природні об'єкти, що є на цих ділянках, в межах, що допускаються законодавством і власником відповідної земельної ділянки (ч. 1); якщо земельна ділянка не обгороджена або її власник (володілець) іншим способом чітко не позначив, що вхід на ділянку без його дозволу не допускається, будь-яка особа може пройти через цю ділянку, якщо це не заподіює збитків або незручностей власнику (володільцю) (ч. 2)¹¹⁰¹. Практично в такому вигляді дані рекомендаційні положення отримали своє законодавче закріплення в ст. 263 Цивільного кодексу Республіки Білорусь¹¹⁰². Також аналогічними за змістом є положення ст. 203 Цивільного кодексу Республіки Вірменія¹¹⁰³, ст. 68 Земельного кодексу Республіки Казахстан¹¹⁰⁴ та ін.

Дещо по-іншому розставлені акценти в ст. 142 Закону Естонії „Про речове право”, яка має назву „Перебування на чужій земельній ділянці”: на земельній ділянці, яка перебуває у приватній власності, що обгороджена чи позначена власником, інші особи не можуть знаходитися без дозволу власника, якщо законом не встановлено інакше; водночас на необгородженій і непозначеній власником земельній ділянці, яка перебуває у приватній власності, інші особи не можуть знаходитись без згоди власника від заходу і до сходу сонця, якщо інше не встановлено законом¹¹⁰⁵.

Водночас в літературі звертається увага на те, що правомочність на встановлення огорожі не слід розглядати як таку, що має абсолютний характер, оскільки необмежене її використання може призводити до зловживань та інших негативних наслідків. Автор також не розглядає правомочність обгороджувати земельну ділянку як необмежену, оскільки це може обумовлювати необґрунтоване обмеження можливостей щодо пересування та іншого використання земельної ділянки для інших осіб. Більш детально дане питання буде розглянуто нижче.

Підсумовуючи викладене, вважаємо доцільним передбачити у чинному законодавстві положення наступного змісту: „Власник чи землекористувач має право обгородити чи іншим чином обмежити доступ на земельну ділянку, якщо

¹¹⁰¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 2. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1027.

¹¹⁰² Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон от 07.12.1998 года № 218-3: URL: <http://pravo.levonevsky.org/kodeksby/gk/indexgk.htm> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁰³ Гражданский кодекс Республики Армения: Закон от 05.05.1998 года: URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/7429> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁰⁴ Земельный кодекс Республики Казахстан: Кодекс Республики Казахстан от 20.06.2003 года № 442-II ЗРК. URL: <http://www.pavlodar.com/zakon/?dok=02847&ogl=all> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁰⁵ О Вещном праве: Закон Эстонии от 09.06.1993 года. URL: http://estonia.news-city.info/docs/sistemsf/dok_ierrki/index.htm (дата звернення: 17.02.2019).

інше не встановлено законодавством. На земельній ділянці, доступ на яку обмежено шляхом встановлення огорожі чи в інший спосіб, який однозначно вказує на таке обмеження, не допускається перебування інших осіб без дозволу власника чи землекористувача, якщо інше не передбачено законодавством. Перебування на необгороджених земельних ділянках без дозволу власника або землекористувача допускається, якщо це не суперечить закону і не заподіює збитків або незручностей їх власникам або землекористувачам.”

3.2.3. Порядок встановлення огорожень земельних ділянок

Відсутність закріплення у чинному законодавстві правомочності встановлювати обгороджування земельної ділянки тягне за собою і відсутність регламентації самого порядку такої діяльності.

На нашу думку, тут необхідно розрізнити дві принципово різні ситуації:

- 1) встановлення огорожі до межі;
- 2) встановлення огорожі на межі.

Що стосується першої ситуації, то в даному випадку особа встановлює огорожу на своїй земельній ділянці, не виходячи за її межі. На сьогодні законодавче визначення їх поняття міститься в уже згадуваній „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”: межа земельної ділянки – це умовна замкнена лінія, що розмежовує земельні ділянки (п. 1.3). Якщо звернутися до доктринальних положень, то, для прикладу, за визначенням О.В. Бурцева, під „межею земельної ділянки”, слід розуміти індивідуалізуючу ознаку частини земної поверхні, яку встановлено (відновлено) шляхом проведення межування в рамках спеціальної процедури і внесення цих даних до Державного земельного кадастру, що надає сформованій земельній ділянці юридичних ознак¹¹⁰⁶. Однак, в будь-якому випадку, межа є такою, що розділяє земельні ділянки, які прилягають одна до одної (в літературі їх прийнято позначати як „суміжні”). А критерієм, який вказує на встановлення огорожі „до межі”, є, на нашу думку, те, що зберігаються існуючі межові знаки встановленого зразка або можливість їх встановлення в майбутньому.

Слід вказати, що на практиці іноді рекомендується при встановленні огорожі на земельній ділянці здійснювати більш значний відступ від межі. Проте необхідно вказати на певну небезпеку подібного підходу, оскільки такі дії власника можуть тлумачитися як відмова від відповідної частини земельної ділянки і в подальшому обумовити право інших осіб звертатись з позовами про набуття права на цю частину за давністю користування (набувальною давністю) (ст. 119 ЗК України). Крім того, відповідно до ч. 2 ст. 107 ЗК України, при розгляді земельних спорів у разі неможливості виявлення дійсних меж земельних ділянок їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки.

¹¹⁰⁶ Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Х., 2016. С. 9.

В цілому ж при такому способі встановлення огорожі особа діє на власний розсуд в межах, встановлених законом. Такі межі можуть визначатися існуючими нормативами стосовно благоустрою територій (зокрема, зовнішній вигляд огорожі, її висота, використовувані матеріали), вимогами забезпечувати можливість доступу на ділянку для інших осіб та ін. Проте суттєво, що в цьому разі встановлення огорожі, за умови дотримання встановлених законодавством вимог, не потребує погодження з власниками чи користувачами сусідніх земельних ділянок і здійснюється зацікавленою особою самотійно. Як зазначено з цього приводу у ч. 1 ст. 176 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки¹¹⁰⁷, витрати щодо обгороджування здійснюються власником земельної ділянки, на якій розміщена огорожа.

Принципово іншою є ситуація, при якій огорожа встановлюється безпосередньо на межі, що розділяє дві протилежні земельні ділянки. При цьому огорожа, крім іншого, також може виконувати функції межової споруди. Як уже вказувалося, згідно п. 3.8. „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”¹¹⁰⁸, межові знаки не встановлюються на бажання власника (користувача) у разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо). Пунктом 3.1. цієї „Інструкції” передбачено встановлення межових знаків виду І (у вигляді металевої марки у формі кола встановлених розмірів) для закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами. Вказані положення, а також положення ст. 108 ЗК України закріплюють можливість використання огорож у якості межових споруд. Однак при цьому такі лінійні споруди не є засобом, за допомогою якого здійснюється офіційне закріплення меж земельних ділянок, оскільки вони встановлюються в приватному порядку і не замінюють собою межових знаків встановленого зразка (ст. 55 Закону України „Про землеустрій”; також див. „Зразки межових знаків” – додаток 3 до „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”). На цю ж обставину (межові споруди формально не є межовими знаками) звертається увага і в науково-практичних роз’ясненнях до ст. 108 ЗК

¹¹⁰⁷ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁰⁸ Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 року № 376. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10> (дата звернення: 17.02.2019).

України, оскільки вказується, що законодавство розрізняє межові знаки та природні або штучні межові споруди¹¹⁰⁹.

Водночас встановлення огорожі на межі ділянок породжує ряд питань правового характеру, зокрема щодо обов'язковості згоди обох зацікавлених власників чи землекористувачів на таке обгороджування; права власності та порядку використання огорожі; розподілу витрат щодо утримання огорожі; порядку її знесення та ін.

Крім того, постає питання про те, чи у всіх випадках можливе встановлення огорожі безпосередньо на межі. Зокрема, мова йде про ситуацію, за якої межі суміжних ділянок уже позначено межовими знаками затвердженого зразка (вид II та III згідно п. 3.1. „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок...”), які були встановлені раніше. При спорудженні огорожі такі межові знаки можуть бути демонтовані або приховані, що породжує питання про правомірність таких дій та юридичну відповідальність за їх вчинення. Так, ст. 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення передбачено відповідальність за знищення громадянами межових знаків меж землекористувань. Згідно пункту 1.3. „Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками”, знищення межових знаків – це дії громадян, які призвели до втрати в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових геодезичних робіт з їх відновлення. Відповідно до п. 3.17. даної „Інструкції”, власник (користувач) земельної ділянки попереджається та несе відповідальність за знищення межових знаків відповідно до п. „е” ч. 1 ст. 211 ЗК України, ст. 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

В цілому ж можна відзначити, що встановлення огорожі на межі не суперечить чинному законодавству, проте, на нашу думку, потребує обов'язкового погодження з боку всіх суміжних власників чи землекористувачів. Вказане, зокрема, впливає з положень ч. 3 ст. 103 ЗК України: власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок, включаючи встановлення та зберігання межових знаків тощо.

З врахуванням викладеного, пропонуємо передбачити у чинному законодавстві положення наступного змісту: „Огорожа в межах земельної ділянки встановлюється відповідним власником або землекористувачем самостійно, а на межі суміжних земельних ділянок – за згодою їх власників або землекористувачів.”

3.2.4. Вимоги щодо огорожень земельних ділянок

Вивчення чинного законодавства нашої держави вказує, що акти цивільного та земельного законодавства не містять регламентації вимог, яким

¹¹⁰⁹ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 283.

повинна відповідати огорожа, встановлена навколо тих чи інших володінь. Як приклад протилежного підходу можна вказати положення ст. 49 кн. 5 ЦК Нідерландів, згідно яких на межі ділянки за умов тісної забудови можливе встановлення розділювальної стіни висотою до 2 м; при цьому наступними статтями регламентується можливість облаштування в такій стіні отворів та вікон (ст. 51)¹¹¹⁰.

Однак можна відзначити встановлення у вітчизняному законодавстві ряду вимог щодо обгороджування земельних ділянок та інших об'єктів на рівні підзаконних актів. Як відзначає Т.О. Третяк, закріплення подібних правил у підзаконних нормативно-правових актах, включаючи технічні акти, є поширеною нормативною традицією в Україні¹¹¹¹.

Так, п. 6.1.34 ДБН Б.2.2-12:2018 „Планування і забудова територій”¹¹¹² передбачено, що присадибні ділянки з боку вулиць та сусідніх ділянок допускається огороджувати. Висоту огорожі слід встановлювати згідно з існуючими вимогами та правилами благоустрою населеного пункту (*при цьому має місце відсилання до ДБН Б.2.2-5:2011 – авт.*). Встановлення огорожі не може погіршувати інсоляцію житлових будинків на суміжних територіях. Огорожа присадибних ділянок не може виступати за червону лінію та межі ділянки.

Відповідно до п. 2.7 ДБН В.2.2-15-2005 „Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення”¹¹¹³, обгороджувальні конструкції житлових будинків слід проектувати із застосуванням матеріалів, що задовольняють вимоги енергозбереження і пожежної безпеки.

Більш конкретні вимоги щодо встановлення огорож містить ДБН Б.2.2-5:2011 „Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій”¹¹¹⁴. Так, згідно п. 6.7 ДБН Б.2.2-5:2011, дозволено проектувати огороження як окремих ділянок, так і усієї прибудинкової території садибної забудови. Висота огорожень має бути не більше ніж 2,0 м

¹¹¹⁰ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 254-255.

¹¹¹¹ Третяк Т. О. Критерії добросусідства, що встановлені за допомогою нормативно-правових актів. *Право і громадянське суспільство*. 2017. № 1-2. С. 78.

¹¹¹² ДБН Б.2.2-12:2018 „Планування і забудова територій”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 року № 100. URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/B-2212_InBul.pdf (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹¹³ ДБН В.2.2-15-2005 „Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення”: наказ Держбуду України від 18.05.2005 року № 80. URL: <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/11/DBN-V.2.2-15-2005.pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹¹⁴ ДБН Б.2.2-5:2011 „Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій”: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.10.2011 року № 259, від 30.03.2012 року № 139. URL: https://dnaop.com/html/32602/doc-%D0%94%D0%91%D0%9D_%D0%91.2.2-5_2011 (дата звернення: 17.02.2019).

на межі сусідніх земельних ділянок та не більше ніж 2,5 м на межі з вулицею для забезпечення нормативної інсоляції та провітрювання суміжних територій.

Крім того, п. 9.8 ДБН Б.2.2-5:2011 містить ряд загальних положень стосовно облаштування огорож. Встановлено, що огородження треба відрізняти за: призначенням (декоративні, захисні, їх поєднання), висотою (низькі – від 0,3 м до 1 м, середні – від 1,1 м до 1,7 м, високі – від 1,8 м до 2,5 м), видом матеріалу (металічні, залізобетонні тощо), ступенем проникності для погляду (прозорі, глухі), ступенем стаціонарності (постійні, тимчасові, пересувні) (пп. 9.8.1). Проектування огорожень треба виконувати у залежності від місця їх розміщення згідно із стандартами, каталогами сертифікованих виробів, проектами індивідуального проектування (пп. 9.8.2). Огородження майданчиків і ділянок підприємств, будівель і споруд різного призначення, що знов будуються або реконструюються, треба проводити згідно з СН 441 (пп. 9.8.3). На територіях загального користування застосовують декоративні металеві огороження. (пп. 9.8.6).

Питання огорожі територій підприємств, а також деяких інших будівель та споруд, регламентують ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 „Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд” (СН 441-72*, MOD)¹¹¹⁵. По своїй суті даний документ є модифікацією виданих ще в радянську добу СН 441-72* „Указания по проектированию ограждений площадок и участков предприятий, зданий и сооружений” (БН 441-72* „Вказівки по проектуванню огорож, площадок і ділянок підприємств, приміщень і споруд”).

Згідно п. 2 даного акту, обгороджування слід проектувати лише у випадках, коли вони потрібні за умовами експлуатації і охорони підприємств, будівель і споруд, з врахуванням вимог архітектурно-планувальних завдань. Висота обгороджувань має бути не більше 2 м. У цьому ж пункті визначено випадки, коли встановлення обгороджень не допускається. Це, зокрема стосується житлових будівель; магазинів, універмагів, торговельних центрів і інших торговельних підприємств; їдалень, кафе, ресторанів і інших підприємств громадського харчування; підприємств побутового обслуговування населення; поліклінік, диспансерів і інших лікувальних установ, що не мають стаціонарів; окремих спортивних будівель (спортивних залів, критих плавальних басейнів і т. п.); будівель управління; театрів, клубів, палаців культури, кінотеатрів і інших видовищних споруд.

Обгороджування, як правило, не слід передбачати уздовж фасадів будівель, розташованих на кордонах майданчика; у цих випадках обгороджування повинне передбачатися лише в розривах між будівлями (п. 5). Що стосується висоти і вигляду обгороджувань, то, для прикладу, встановлено, що для лікарень воно виготовляється з сталльної сітки або гратчасте

¹¹¹⁵ ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 „Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд”: наказ Міністерства регіонального розвитку України від 14.01.2014 року № 4, від 02.06.2014 року № 160. URL: http://online.budstandart.com/ru/catalog/doc-page?id_doc=59989 (дата звернення: 17.02.2019).

залізобетонне висотою 1,6 м (окрім інфекційних і психіатричних закладів, для яких передбачено суцільне залізобетонне огороження висотою в 2 м); для будинків відпочинку, санаторіїв, піонерських таборів – огороження висотою 1,2-1,6 м у вигляді живоплоту, сталеві сітки або з гладкого дроту, що встановлюється між рядами живоплоту. Спортивні комплекси, стадіони, катки, відкриті басейни і інші спортивні споруди з контрольованим входом відвідувачів підлягають огороженню сталевію сіткою або залізобетонними ґратчастими конструкціями висотою в 2 м та ін.

Крім вказаного, на регіональному рівні питання облаштування огорож також можуть регламентуватися актами органів місцевого самоврядування. Положення ст. 26, 30, 31 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні”¹¹¹⁶ надають право місцевим радам та їх виконавчим органам приймати окремі акти з питань благоустрою та будівництва, які можуть включати в себе і положення щодо встановлення огорож.

Так, рішенням Виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради „Про порядок встановлення огорожі власниками земельних ділянок на території міської ради”¹¹¹⁷ встановлено, що огорожу земельних ділянок зі сторони вулиць власниками домоволодінь дозволяється встановлювати висотою не більше 1,5 м від рівня землі (п. 1); зі сторони магістральних вулиць від огорожі необхідно погоджувати в управлінні архітектури та містобудування виконавчого комітету міської ради (п. 1.1.); на межі будинкової ділянки дозволяється встановлювати огорожу висотою не більше 1,5 м від рівня землі з її прозорістю не менше 50 % (п. 1.2.).

Таким чином, можна зробити висновок, що на сьогодні законодавством на рівні підзаконних актів визначено основні вимоги щодо огорож навколо володінь. Що стосується державних та комунальних установ, об’єктів виробничого, соціально-культурного та іншого спеціального призначення, то встановлення вимог щодо їх огороження в рамках державних будівельних норм можна вважати виправданим. Що ж стосується встановлення огорож навколо приватних володінь (садиб, дачних ділянок), то вважаємо за необхідне врегулювати це питання на загальнодержавному рівні шляхом встановлення відповідних нормативів з наданням органам місцевого самоврядування можливостей їх коригувати відповідно до місцевих умов та традицій.

3.2.5. Право власності на огорожі та порядок їх використання суміжними землевласниками чи землекористувачами

У чинному законодавстві положення щодо правового регулювання даних відносин містить ст. 108 ЗК України.

¹¹¹⁶ Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 року № 280/97-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/go/280/97-вр (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹¹⁷ Про порядок встановлення огорожі власниками земельних ділянок на території міської ради: Рішення Виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради від 16.10.2007 року № 496. URL: <http://www.namvk.if.ua/dt/28182/> (дата звернення: 17.02.2019).

Відповідно до ч. 1 ст. 108 ЗК України, у випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів; власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними.

Згідно ч. 2 ст. 108 ЗК України, власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Вивчення положень даної статті вказує на наявність суперечностей у правовому режимі огорож, встановлених на межі.

Так, що стосується положень ч. 1 ст. 108 ЗК України, то тут відсутнє чітке визначення того, кому саме належить встановлена на межі огорожа і в якому порядку її слід використовувати.

За змістом даної норми така огорожа може перебувати або у спільному користуванні власників суміжних ділянок, що, як на нашу думку, передбачає її перебування у спільній власності, або може належати одному з власників суміжних ділянок, що, знову ж таки, як на нашу думку, дає йому можливість заперечувати проти використання такої огорожі іншими особами. При цьому конкретно не визначено, які саме ознаки можуть вказувати на належність огорожі одному із сусідів. Вважаємо, що за таких обставин, відповідно до положень ст. 331 ЦК України, встановлена на межі огорожа повинна належати тому, хто її спорудив чи його правонаступнику, а різного роду зовнішні ознаки самі по собі не можуть впливати на встановлене законодавством регулювання речово-правових відносин. Водночас зовнішні ознаки межових споруд є одним із доказів їх належності тій чи іншій особі. Хоча, як вказують автори одного з коментарів ЗК України, із змісту ст. 108 випливає встановлення презумпції перебування огорожі у спільній власності, якщо відсутні зовнішні ознаки щодо її належності одному із сусідів¹¹¹⁸.

Що ж до огорож, які знаходяться не на межі, а на певній земельній ділянці (за межею), то, за змістом ч. 1 ст. 108 ЗК України, вони не можуть розглядатись як такі, що відокремлюють суміжні володіння.

Також можна звернути увагу на іншу суперечність положень ст. 108 ЗК України, оскільки положення ч. 1 цієї статті щодо перебування встановленої на межі огорожі чи іншої межової споруди у власності одного із сусідів не узгоджуються із положенням її ч. 2 щодо імперативно закріпленого обов'язку сусідів спільно нести витрати щодо утримання таких огорож та неможливість їх зміни чи ліквідації без згоди усіх зацікавлених осіб. В літературі з цього приводу пропонується вважати, що положення ч. 2 ст. 108 ЗК України

¹¹¹⁸ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 283.

стосуються лише тих межових споруд, які перебувають у спільній власності, або якщо це встановлено за згодою сусідів щодо споруд, які є одноосібною власністю¹¹¹⁹. Проте хотілося б відзначити, що в даній нормі не визначено, яку правову форму повинна мати подібна домовленість і як це узгоджується з існуючими положеннями щодо регламентації речово-правових відносин.

В цілому ж можна стверджувати, що відносини стосовно права власності і порядку використання встановлених на межі огорож дана стаття належним чином не регламентує.

Вважаємо, що при розгляді даного питання необхідно чітко розрізняти правовий режим огорожі, виходячи з викладених вище ситуацій „огорожа до межі” та „огорожа на межі”.

В першому випадку огорожа знаходиться в межах відповідної земельної ділянки, споруджується її власником чи землекористувачем самостійно і є його власністю. В зв'язку із цим така особа сама несе усі витрати, пов'язані з утриманням своєї огорожі, і може на свій розсуд її демонтувати. Інші особи можуть використовувати таку огорожу лише за згодою власника і така згода необхідна у разі використання сусідської огорожі, яке пов'язано із безпосереднім впливом на неї (здійснення прибудов, свердління отворів, прилаштування кріплень та ін.).

Що стосується випадків встановлення огорожі безпосередньо на межі, то у цьому разі принципово важливими для врегулювання її правового режиму вважаємо наступне:

1) така огорожа на межі може споруджуватись лише за згодою обох власників або землекористувачів суміжних земельних ділянок. Проте, якщо впровадити в життя відповідну правову норму, то на практиці будуть мати місце численні винятки, коли огорожі на межі були споруджені раніше лише одним із сусідів без отримання згоди власника чи землекористувача суміжної ділянки. Вважаємо, що дане правило на ці відносини не повинно поширюватись і не може бути підставою для вимог щодо знесення такої огорожі;

2) встановлена на межі огорожа є спільною власністю власників суміжних земельних ділянок і може використовуватись згідно положень, встановлених законодавством для врегулювання даних відносин. Вважаємо недоцільним створювати окреме правове регулювання щодо відносин власності та користування такими огорожами, яке виходить за рамки існуючого регулювання речово-правових відносин. Водночас на раніше встановлені на межі огорожі, які є власністю лише одного з сусідів, слід поширювати правовий режим, який існує щодо „огорожі до межі”, якщо за згодою сторін не встановлено інше;

3) співвласники огорожі зобов'язані в рівних частинах нести витрати щодо її утримання. Що стосується раніше встановлених на межі огорож, які перебувають у власності однієї особи, то сусід-невласник може бути

¹¹¹⁹ Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. С. 284.

зобов'язаний нести витрати на її утримання лише в тому разі, якщо він її використовує і це використання пов'язане з впливом на цю огорожу;

4) огорожа, яка встановлена на межі і є спільною власністю, не може бути ліквідована або змінена без згоди усіх співвласників. Що стосується раніше встановлених огорож на межі, які є власністю однієї особи, то сусід-невласник проти знесення огорожі заперечувати не може;

5) частка в огорожі є приналежністю земельної ділянки і може відчужуватись лише при відчуженні земельної ділянки або тієї її частини, на якій вона безпосередньо знаходиться. В останньому випадку слід вважати, що частка особи в огорожі визначається межею, на якій ця огорожа встановлена. Тобто, за умови рівності часток та симетричного розташування огорожі на межі, така частка включає в себе частину огорожі до середини її товщини з відповідного боку.

Якщо аналізувати законодавство зарубіжних країн з даного питання, то тут можна виділити наступні підходи:

- визнання огорож та інших споруд, встановлених на межі, об'єктом спільної власності власників суміжних земельних ділянок;

- визнання огорож та інших споруд, встановлених на межі, об'єктом спільного користування для власників суміжних земельних ділянок, незалежно від їх належності тому чи іншому землевласнику чи землекористувачу;

- змішаний підхід, який передбачає можливість перебування подібних межових споруд як у спільному користуванні чи спільній власності, так і у одноосібній власності одного із власників суміжних земельних ділянок чи землекористувачів. При цьому як загальне правило передбачається перебування огорожі у спільній власності (законодавство Молдови) або спільному користуванні (законодавство Туркменистану, Грузії, Німеччини, Франції).

Що стосується першого підходу, то він закріплений у законодавстві Нідерландів та Швейцарії. При цьому відповідні положення є імперативними і законодавець не передбачив винятків, які допускають перебування розташованої на межі огорожі у одноосібній власності: самостійно розташована розділювальна стіна, паркан або жива огорожа є спільною власністю і спільною річчю, якщо межа між двома земельними ділянками, що належать різним власникам, знаходиться під ними (ч. 1 ст. 62 ЦК Нідерландів); таке право на спільну річ не може бути відділено від права власності на земельні ділянки (ч. 1 статті 63 книги 5 ЦК Нідерландів)¹¹²⁰. Швейцарський законодавець з даного питання більш лаконічний: межові споруди, такі як: стіни, плоти, паркани, що розташовані на самій межі, вважаються спільною власністю сусідів (ст. 670 Цивільного кодексу Швейцарії)¹¹²¹.

¹¹²⁰ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 258.

¹¹²¹ Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019); Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналъ министерства юстиции*. 1908. № 8. С. 208.

Другий із наведених підходів знайшов своє відображення у естонському законодавстві: згідно ч. 1 ст. 151 Закону Естонії „Про речове право”, якщо дві нерухомі речі відокремлено одна від іншої кам'яною стіною, живоplotом, ровом, межею або іншою подібного роду річчю, то остання знаходиться в спільному користуванні сусідів, незалежно від приналежності речі. Наступні положення даної статті містять додаткові правила щодо врегулювання вказаних відносин: використання такої речі не повинно суперечити її призначенню і заподіювати шкоду сусіду (частина 2); якщо цією річчю користуються обидва сусіди, то вони в рівних частинах несуть витрати щодо її утримання, а якщо вона необхідна для одного із сусідів, то не може бути усунена і змінена без його згоди (частина 3)¹¹²².

Деяко подібні положення містить ст. 176 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки: при розмежуванні двох земельних ділянок за допомогою огорожі або іншої споруди, використовуваної як межа, передбачається, що власники земельних ділянок мають рівні права користуватися спорудою і повинні сплачувати всі витрати пропорційно своїм інтересам, у цьому разі кожний з них може використовувати споруду, не створюючи при цьому перешкод для сусіда (частина 1); до тих пір, доки один з сусідів зацікавлений в існуванні межової споруди, її не може бути зруйновано або змінено без його згоди (частина 2).

Що стосується третього, змішаного підходу, то він є чи найбільш поширеним, його прикладом може бути і вітчизняне законодавство (ст. 108 ЗК України). Стосовно зарубіжних пострадянських держав його зміст можна вказати на прикладі положень молдовського, туркменського чи грузинського законодавства. При цьому законодавство Республіки Молдова встановлює презумпцію перебування такої огорожі у спільній власності сусідів, а законодавство Туркменистану та Грузії – у спільному користуванні.

Так, згідно ч. 1 с. 356 ЦК Республіки Молдова, будь-яка стіна, рів або інша огорожа між двома земельними ділянками, що знаходяться в межах населеного пункту, розглядається як спільна власність сусідів, якщо інше не впливає з правостановлюючого документу, з ознак, які свідчать про її одноосібну належність відповідно до містобудівних регламентів, або якщо спільна власність не стала особистою власністю за набувальною давністю. При цьому у частині 2 цієї ж статті врегульовано і питання про зв'язок права власності на огорожу та права власності на земельну ділянку: частка у праві на спільну огорожу вважається приналежністю земельної ділянки, а відчуження такої частки або обтяження її іпотекою може здійснюватися тільки одночасно з правом на земельну ділянку.

Відповідно до ст. 205 Цивільного кодексу Туркменистану, якщо дві земельні ділянки розділено огорожею або іншою використовуваною в якості межі спорудою, то слід вважати, що власники земельних ділянок мають право на спільне використання споруд, якщо тільки які-небудь зовнішні ознаки не

¹¹²² О Вещном праве: Закон Эстонии от 09.06.1993 года. URL: http://estonia.news-city.info/docs/sistemsf/dok_ierrki/index.htm (дата звернення: 17.02.2019).

вказують, що ця споруда належить одному з сусідів (частина 1); якщо сусіди мають право на спільне використання межевої споруди, то кожний з них може використовувати споруду так, щоб цим не заважати сусіду в спільному використанні; витрати щодо догляду та утримання споруди розподіляються між сусідами порівну; до тих пір, доки один з сусідів буде зацікавлений в існуванні цієї споруди, її не може бути усунено або змінено без його згоди (частина 2)¹¹²³. Положення ст. 182 Цивільного кодексу Грузії, що мають назву „Право користування межевою спорудою”, за змістом є достатньо ідентичними¹¹²⁴.

Подібний підхід має більш глибокі корені. Можна припустити, що ці положення запозичено з законодавства західних країн. Так, згідно § 921 Німецького цивільного уложення (1896 р.), якщо дві земельні ділянки розділені між собою смугою землі, межею, ровом, стіною, парканом чи іншою спорудою, що служить обом ділянкам, то вважається, що власники земельних ділянок мають право на спільне використання споруд, крім випадків, коли зовнішні ознаки вказують на належність споруди виключно одному із сусідів. Наступний параграф даного нормативного акту закріплює уже відомі нам положення щодо порядку такого спільного користування: не перешкоджати при цьому сусідові, в рівних частинах нести витрати, неможливість зміни чи усунення межевої споруди без згоди зацікавленого сусіда. Водночас уваги заслуговує положення, згідно якого в інших випадках дані правовідносини регламентуються за правилами про спільну власність¹¹²⁵.

В свою чергу, аналогічні положення містив ще більш ранній акт цивільного законодавства – прийнятий у 1804 році Французький цивільний кодекс (Кодекс Наполеона)¹¹²⁶.

Концептуально ФЦК встановлює, за загальним правилом, спільне користування межевою огорожею та, відповідно, її спільне утримання, якщо вона не перебуває в одноосібній власності (ст. 653, 655, ч. 1 ст. 666). При цьому тут, на відміну від згаданих вище більш пізніх актів цивільного законодавства, нормативно закріплено зовнішні ознаки, які свідчать про належність межових споруд лише одному власнику (ст. 654, ч. 2, 3 ст. 666). Також тут передбачено можливість для інших сусідів, незалежно від волі одноосібного власника,

¹¹²³ Гражданский кодекс Туркменистана: Закон от 17.07.1998 года № 294-1. URL: http://minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_book_cc.php?book_cont_id=57 (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹²⁴ Гражданський кодекс Грузії: Закон от 26.06.1997 года № 786-Пс. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹²⁵ Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / Науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 261-263.

¹¹²⁶ Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019); Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. С. 170.

набути прав на межову споруду (лише щодо стін) (ст. 661), а також можливість, крім встановлених винятків, відмовитись від прав на межову споруду та участі в її утриманні (ст. 656, 667).

Якщо детальніше розглядати положення французького законодавства щодо регламентації відносин, пов'язаних з межевими спорудами, то можна вказати наступне. В містах і селах будь-яка стіна, що служить межею між будовами, вважається спільною, якщо інше не встановлюється документом або зовнішньою ознакою (ст. 653 ФЦК). Аналогічно, будь-яка огорожа, що розділяє володіння, визнається спільною, окрім тих випадків, коли обгороджено лише одне володіння або ж коли наявні документ, вплив давності або зовнішня ознака, що свідчать про інше (ч. 1 ст. 666 ФЦК). Зовнішньою ознакою того, що стіна не є спільною, є те, що верхня частина стіни з одного боку є прямою і вертикальною, а з другого боку представляє собою похилу площину. Так само, якщо тільки з одного боку є покриття стіни, або карнизи чи виступи, які були зроблені під час її спорудження. В цьому випадку стіна визнається належною винятково власнику, з сторони якого є стік, або виступ, або карниз (ст. 654 ФЦК). Відносно ровів подібною зовнішньою ознакою є те, що насип або вийнята земля знаходиться лише з одного боку рову; він вважається належним винятково тому, з чийої сторони знаходиться насип (ч. 2, 3 ст. 666 ФЦК).

За змістом ст. 655 ФЦК, утримання і перебудова загальної стіни є обов'язком всіх тих, хто має право на цю стіну, відповідно до частки кожного. Водночас, згідно ст. 656 ФЦК, будь-який співвласник загальної стіни може звільнитися від участі у виправленнях і перебудовах, відмовившись від права на загальну стіну, окрім тих випадків, коли загальна стіна підтримує належну йому будову. Аналогічні положення, але вже щодо огорож в цілому, містить ст. 667 ФЦК: загальна огорожа повинна утримуватись спільно, але сусід може звільнити себе від відповідного обов'язку, відмовившись від прав на огорожу; водночас така відмова від прав неможлива щодо ровів, які служать звичайно для стоку води.

Згідно ст. 661 ФЦК, кожен власник, земля якого прилягає до стіни, має право можливість зробити стіну спільною, цілком або частково, відшкодувавши власнику стіни половину її вартості або половину вартості тієї частини стіни, яку він хоче зробити спільною, і половину вартості землі, на якій стіна збудована. Водночас, в силу положень ст. 668 ФЦК, рови та живоплоти, які перебувають у власності однієї особи, без її згоди не можна перетворювати в спільні.

В цілому ж, узагальнюючи викладене з питань правового режиму огорож земельних ділянок, вважаємо за необхідне доповнити українське законодавство положеннями, згідно яких:

- огорожа в межах земельної ділянки встановлюється особою самостійно і належить їй на праві власності; використання такої огорожі іншими особами способами, що обумовлюють вплив на огорожу, здійснюється за згодою власника, який має право на отримання відповідного відшкодування;

- огорожа на межі суміжних земельних ділянок встановлюється за погодженням їх власників та перебуває у їх спільній власності; відчуження

такої огорожі чи її частини здійснюється разом з тією частиною площі земельної ділянки, на якій вона безпосередньо розміщена.

3.2.6. Доступ на земельну ділянку інших осіб

Обгороджування власником чи землекористувачем земельної ділянки зачіпає також і інтереси інших осіб, оскільки вони позбавляються можливості доступу на цю ділянку.

В радянську добу, коли земля в цілому вважалась загальнонародним надбанням, а площа ділянок, переданих для індивідуального користування окремим фізичним та юридичним особам, була відносно незначною, дане питання не мало значної актуальності. В наш час, за умови передання значних площ земель у приватну власність та відособлене користування (насамперед – на умовах оренди) все більшій і більшій кількості суб'єктів, прагнення нових власників та землекористувачів обмежити доступ на свої володіння для інших осіб стає проблемою загальносупільного масштабу.

Так, на сьогодні уже нікого не здивуєш повідомленнями про те, що власники та орендарі прибережних земельних ділянок перекривають доступ до водних об'єктів та на пляжі, які ще недавно були загальнодоступними. Подібна ситуація нерідко складається щодо доступу до лісових масивів або інших місць відпочинку, які передані у власність чи користування окремих осіб або суб'єктів господарювання. Інша достатньо типова проблемна ситуація у населених пунктах виникає у зв'язку із прагненням об'єднань співвласників жилих будинків (ОСББ) обгороджувати виділені їм прибудинкові території та перекривати пересування через них для інших осіб. Нерідко це призводить до того, що здавна використовувані для пересування проходи та проїзди між будинками, в тому числі і ті, що сполучають сусідні вулиці, виявляють недоступними.

Постає питання, яким чином можна обмежувати правомочності володільців щодо обгороджування земельних ділянок, оскільки їх реалізація в окремих випадках призводить до невинуватеного звуження для інших осіб можливостей пересування ними.

Загалом можливості перекривати для інших осіб доступ на земельну ділянку не можуть розглядатися як необмежені, оскільки практика правового регулювання передбачає з цього приводу ряд виключень загального характеру. Так, французьке право забороняє безпідставне використання подібної правомочності, яке не приносить користі самій особі, проте завдає шкоду її сусідам; в ряді випадків нормативно-правові акти цієї країни зобов'язують власника не перешкоджати доступу на його володіння інших осіб, якщо це для нього не становить незручностей¹¹²⁷.

Згідно положень українського законодавства, подібні недобросовісні дії землевласників та землекористувачів можна розглядати як зловживання правом в контексті положень ч. 3 ст. 13 ЦК України: не допускаються дії особи, що

¹¹²⁷ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 182.

вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Однак можна стверджувати, що подібний спосіб усунення перешкод щодо пересування земельними ділянками є малоєфективним на практиці, більш дієвим є запровадження спеціальної правової регламентації з даного питання.

Так, не допускати негативних наслідків від обгороджування володінь та перешкоджання пересування ними можна шляхом встановлення певних обмежень. При цьому такі обмежування можуть встановлюватись на рівнях як нормативного, так і індивідуально правового регулювання. Щодо останнього, то на користь зацікавлених осіб можуть встановлюватись земельні сервітути на підставі договору, заповіту чи рішення суду, які надаватимуть можливість використання для визначеної мети та за певних умов чужих земельних ділянок. За таких умов власник ділянки чи землекористувач зобов'язаний надати особі, в інтересах якої встановлено сервітут, доступ на ділянку, в тому числі і минаючи встановлені огорожі.

Що стосується встановлення обмежень щодо обмежування доступу на земельну ділянку на нормативному рівні, то окремі положення щодо цього вже наявні у чинному українському законодавстві.

Так, відповідно до діючої редакції ст. 88 Водного кодексу України¹¹²⁸, до узбережжя морів, морських заток і лиманів у межах пляжної зони забезпечується безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування; у разі надання права користування пляжною зоною користувачі зобов'язані забезпечити безперешкодний та безоплатний прохід вздовж берега моря, морської затоки чи лиману. Згідно ст. 17 Закону України „Про фермерське господарство”¹¹²⁹, на землях фермерських господарств особи мають право вільного проходу, проїзду всіма видами транспорту по дорогах, пересування на човнах, купання у водоймах на належних фермерським господарствам на праві власності або праві оренди земельних ділянок, розміщення наметів і проживання в них, розведення багаття та інші дії, що дозволяються за згодою їх власників, крім випадків встановлення за рішенням суду земельних сервітутів, за умови збереження природних компонентів в екологічно чистому вигляді; юридичні особи-власники об'єктів (газо-, нафтопроводів, ліній електропередач, зв'язку тощо), що проходять через земельні ділянки фермерських господарств, мають право доступу до таких об'єктів на підставі угоди, укладеної з відповідним фермерським господарством, відповідно до затвердженої документації із землеустрою або встановленого земельного сервітуту.

Окремо регламентовано надання доступу на земельні ділянки для обслуговування лінійних комунікацій. Так, згідно п. 14-15 „Правил охорони

¹¹²⁸ Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 року № 213/95-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/go/213/95-вр (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹²⁹ Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 року URL: zakon.rada.gov.ua/go/973-15 (дата звернення: 17.02.2019).

магістральних трубопроводів”¹¹³⁰, працівники підприємства магістрального трубопроводного транспорту під час виконання службових обов'язків мають право проїжджати автомобільним транспортом і спеціальною технікою на об'єкти магістрального трубопроводного транспорту для їх обслуговування, проведення ремонтних та аварійних робіт згідно із схемою під'їздів, погодженою із землекористувачами та місцевими органами виконавчої влади, а землекористувачі не мають права їм перешкоджати.

Також можна згадати, що ст. 111 Земельного кодексу України у якості різновиду обмежень прав на земельну ділянку передбачено „умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установленій час і в установленому порядку”.

Проте вказане вище положення вітчизняного законодавства – це одиничні випадки встановлення нормативних обмежень щодо встановлення огорож і недопущення чи ускладнення доступу на земельні ділянки. На нашу думку, існує потреба в теоретичній розробці та закріпленні в законодавстві певної системи таких нормативних обмежень, від найбільш загальних і до спеціальних.

Так, свого часу в російському дореволюційному законодавстві існував такий інститут як „право участия общего”. Його зміст становило користування усіма зацікавленими особами великими дорогами, прокладеними крізь приватні землеволодіння. Власники земельних ділянок не повинні були заважати вільному пересуванню по дорогах, але могли їх обгородити для уникнення проходу чужої худоби на іншу частину земельної ділянки та заподіяння нею збитків (ст. 435 Зводу законів Російської імперії)¹¹³¹. В.І. Синайський обмеження в силу „права участия частного” розділяв на декілька груп. При цьому перша з них містила загальне правило (кожен має право проходу і проїзду по великих дорогах і водних шляхах, незважаючи на їх належність приватним особам), а інші – спеціальні правила, які стосувались окремих питань проходу чи проїзду¹¹³².

Таким чином, можливості (правомочності) щодо обгороджування земельних ділянок та обмежування доступу на них може бути обмежено на рівні законодавства (нормативне правове регулювання) шляхом встановлення:

- 1) загальних обмежень щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки;
- 2) спеціальних обмежень щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки.

¹¹³⁰ Правила охорони магістральних трубопроводів: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 року № 1747. URL: zakon.rada.gov.ua/go/1747-2002-п (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹³¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 46; Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. С. 240-241; Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 210-213.

¹¹³² Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. С. 210-213.

Якщо вести мову про перші, то можна вказати, що на сьогодні в вітчизняному законодавстві відсутні загальні обмеження щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки. Хоча, як відзначає І.Р. Марусенко, на українських землях достатньо здавна діяли звичаї та пам'ятки права, норми яких зобов'язували землевласників безкоштовно давати проїзд по своїх землях іншим особам у межах раніше існуючих шляхів із заборонаю перекопування чи перекривання останніх; подібні положення містились в „Соборному уложенні” (1649 р.), „Правах, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.), „Литовському статуті”, актах російських царів та ін.¹¹³³.

Враховуючи викладене, за аналогією з зарубіжними пострадянськими законодавствами¹¹³⁴, вважаємо за необхідне доповнити українське законодавство положенням, згідно якого власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані забезпечити іншим особам безоплатне і безперешкодне використання об'єктів загального користування (пішохідних і автомобільних доріг, об'єктів інженерної інфраструктури), які існували на момент передачі їм земельної ділянки у власність або користування.

Що стосується спеціальних обмежень щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки, то вони стосуються регулювання окремих випадків, які законодавець визнав за потрібне регламентувати. В їх контексті слід розглядати вказані вище положення ст. 88 Водного кодексу України, ст. 17 Закону України „Про фермерське господарство”, ст. 111 ЗК України та ін. Вважаємо, що відповідна група обмежень перебуває в стадії формування і її чисельність з часом буде зростати.

В контексті даного питання також можна розглядати можливість запозичення положень іноземного законодавства, які передбачають доступ на суміжні земельні ділянки в рамках правового регулювання сусідських відносин. Так, згідно ч. 1 ст. 391 Цивільного кодексу Республіки Молдова¹¹³⁵, будь-який власник після письмового чи усного повідомлення зобов'язаний дозволити доступ сусіду на свою територію, якщо це необхідно для спорудження і утримання будівель, насаджень або інших робіт на сусідній земельній ділянці. Дещо подібні за змістом положення містить ст. 147 Закону Естонії „Про речове право”¹¹³⁶. Ст. 177 Цивільного кодексу Азербайджанської Республіки¹¹³⁷ та ч. 3

¹¹³³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 40-45.

¹¹³⁴ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 66; Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 86.

¹¹³⁵ Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹³⁶ О Вещном праве: Закон Эстонии от 09.06.1993 года. URL: http://estonia.news-city.info/docs/sistemasf/dok_ierrki/index.htm (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹³⁷ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

ст. 391 Цивільного кодексу Республіки Молдова надають право доступу на земельну ділянку для пошуку та повернення речей, які потрапили на територію чужого володіння.

В свою чергу, індивідуальне правове регулювання відносин щодо доступу на чужі земельні ділянки для пересування здійснюється шляхом встановлення обтяжень земельних ділянок у вигляді земельних сервітутів.

Питання про земельні сервітути неодноразово досліджувалося як у вітчизняній¹¹³⁸ так і зарубіжній літературі¹¹³⁹. Загалом їх прийнято розглядати як вид речових прав на чужу земельну ділянку, що надає можливість її обмеженого використання¹¹⁴⁰. Так, згідно ст. 98 ЗК України, право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Історія виникнення земельних сервітутів сягає доби римського права, в наш час вони знайшли своє закріплення в законодавствах багатьох країн, як системи романо-германської, так і англо-саксонської правової сім'ї¹¹⁴¹. При цьому з розвитком виробничих відносин, містобудування, сільського господарства істотно розширяється як перелік, так і сфера використання сервітутів, оскільки їх застосування є достатньо ефективним способом вирішення проблеми обмеження права власності в суспільних інтересах і на користь окремих осіб¹¹⁴².

¹¹³⁸ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. 19 с.; Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ун-т внутр. справ. Х., 1999. 19 с.; Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. 20 с.; Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2007. 20 с.

¹¹³⁹ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. 165 с.; Монахов Д. А. Сервитуты и их судебная защита: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Санкт-Петербургский гос. университет. СПб., 2010. 25 с.; Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. 203 с.

¹¹⁴⁰ Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К., 2010. С. 82-87; Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 283-284.; Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 14-20.

¹¹⁴¹ Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: досвід правового регулювання зарубіжних країн: монографія. К.: НДІ приват. права і підприємництва АПрН України, 2009. С. 20-39, 80-134.

¹¹⁴² Кравцова Д. Л., Ковалева Я. А. Земельные сервитуты в странах Западной Европы и российском праве: основные аспекты сравнительного анализа. *Актуальные*

При цьому встановлення земельних (предіальних) сервітутів найчастіше пов'язується з можливістю використання чужої земельної ділянки шляхом отримання доступу на неї. Так, більшість сервітутів, прямо передбачених ст. 99 ЗК України, за своїм змістом передбачають або пересування чужою земельною ділянкою, або прокладення по ній комунікацій. Більш того, історичні дослідження вказують, що одними з найбільш ранніх сервітутів в римському приватному праві були „сільські предіальні сервітути”, які здебільшого пов'язані з пересуванням чужою ділянкою¹¹⁴³.

Вивчення літератури та законодавства зарубіжних країн дає підстави вести мову про певну обмеженість концепції земельних сервітутів, яка закріплена в чинному законодавстві нашої держави, оскільки вона передбачає, що встановлення земельних сервітутів можливе лише в рамках відносин власників та користувачів сусідніх земельних ділянок. Як відзначає з цього приводу П.Ф. Кулинич, Земельний кодекс України не визнає публічних земельних сервітутів, тобто сервітутів на користь необмеженої кількості осіб. Тому в Україні можуть встановлюватися лише т.з. „приватні земельні сервітути”, тобто сервітути на користь певної особи, а саме: власника чи землекористувача панівної земельної ділянки. Відповідно, ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або землекористувач, який має потребу у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки для усунення тих недоліків його ділянки, що обумовлені її місцем розташування чи природним станом¹¹⁴⁴.

Таким чином, діюче вітчизняне законодавство не передбачає можливості встановлювати земельні сервітути на користь осіб, які є, свого роду, „перехожими”, тобто з їх боку потреба пересування через чужу земельну ділянку не пов'язана з використанням іншої ділянки. Такими „перехожими”, для прикладу, можуть бути туристи, які прямують до певного об'єкта, чи навколишні жителі, що прагнуть отримати доступ до природної водойми або лісового масиву. В контексті чинного законодавства їх можна розглядати як таких, що здійснюють щодо обтяженої земельної ділянки право загального землекористування, тобто право невиключного безоплатного користування для задоволення життєво необхідних потреб, яке не пов'язане з закріпленням цих ділянок за даними землекористувачами¹¹⁴⁵. Достатньо влучно з цього питання

проблеми права: матеріали междунар. заоч. науч. конф. (Москва, ноябрь 2011 года). Москва, 2011. С. 98-101.

¹¹⁴³ Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. С. 445-455; Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 14-15.

¹¹⁴⁴ Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юридичний журнал*. 2003. № 10. С. 65; Махінова А. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України. *Юридичний журнал*. 2006. № 6 (46). С. 43-45.

¹¹⁴⁵ Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 231-234; Бусуйок Д. В. Правове регулювання

висловила Д.В. Бусуйок: право загального землекористування – це можливість скористатись тією чи іншою територією земельної ділянки без будь-якого дозвільного документа¹¹⁴⁶.

Проте дані відносини, що пов'язані з пересуванням чужими земельними ділянками, виходять за межі правового регулювання загального землекористування, оскільки воно, здебільшого, стосується земель загального користування населених пунктів, а не індивідуально-визначених земельних ділянок, що перебувають у приватній власності¹¹⁴⁷. Відповідно, виникає необхідність розгляду питання про так звані „публічні” або „легальні” сервітути.

Сама ідея публічного сервіту не є новою. Як зазначається у літературі, вперше законодавче закріплення ідеї публічного земельного сервіту мало місце в 1804 року у Французькому цивільному кодексі, до складу якого було включено главу про сервітути, встановлені законом. Відповідно до ст. 649-650 ФГК, регламентація встановлених законом сервітутів, в основі яких лежать суспільні або комунальні інтереси, здійснюється спеціальними законами і регламентами¹¹⁴⁸.

Однак на сьогодні відсутня єдина точка зору щодо правової природи подібних сервітутів.

Так, правові системи Німеччини, Греції, Італії розглядають подібні сервітути як вид обмежень права власності. Зокрема Німецьке цивільне уложення містить положення виключно про приватноправові сервітути (§ 1018-1029), а обтяження земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, на користь суспільного інтересу німецьке законодавство відносить не до речових прав на землю, а до обмеження права власності. Доктрина виходить з чіткого розмежування понять обтяження власності на користь конкретної особи або осіб, та на користь необмеженого кола осіб. Як вказується в літературі, сучасне законодавство Німеччини відносить публічне обтяження земельних ділянок виключно до сфери регулювання публічного права; воно виключає публічний інтерес з сфери приватноправових відносин, що підтверджено і законодавством, і практикою. Так, наприклад, § 1104 та 1112 НЦУ виключають наявність будь-яких речових права у невизначених суб'єктів¹¹⁴⁹.

виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К., 2010. С. 51-53.

¹¹⁴⁶ Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К., 2010. С. 47.

¹¹⁴⁷ Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 231-234.

¹¹⁴⁸ Кравцова Д. Л., Ковалева Я. А. Земельные сервитуты в странах Западной Европы и российском праве: основные аспекты сравнительного анализа. *Актуальные проблемы права: материалы междунар. заоч. науч. конф.* (Москва, ноябрь 2011 года). Москва, 2011. С. 98-101.

¹¹⁴⁹ Кравцова Д. Л., Ковалева Я. А. Земельные сервитуты в странах Западной Европы и российском праве: основные аспекты сравнительного анализа. *Актуальные*

На відміну від вказаного, у Франції, Нідерландах, Швейцарії, частково в загальному праві та змішаних юрисдикціях (Шотландія, Квебек, Луїзіана) встановлені законом в публічних інтересах сервітути розглядаються в якості особливого різновиду приватного сервітуту¹¹⁵⁰.

В юридичній літературі також існує дискусія щодо природи публічних чи легальних сервітутів. Зокрема одні науковці розглядають їх як право обмеженого користування чужим майном, тобто як різновид сервітутів. Водночас існує протилежна позиція, згідно якої публічні (легальні) сервітути не мають нічого спільного з природою сервітутів, а є або обмеженнями права власності або інститутом права сусідства; вони взагалі не відносяться до категорії прав на чужі речі, а лише визначають межі реалізації права власності¹¹⁵¹.

Для вітчизняної правової науки поняття публічного (легального) сервітуту також не є чимось новим. Більшість українських авторів, які досліджували питання сервітутів або речових прав на землю, так чи інакше торкалися і даного питання, здебільшого підтримуючи ідею запровадження публічних сервітутів у сфері земельних відносин¹¹⁵².

Так, на думку Р.І. Марусенка, потреби сучасного земельно-правового регулювання обумовлюють введення таких сервітутів у систему вітчизняного законодавства¹¹⁵³. Про можливість встановлення сервітуту для суспільних потреб вказував і В.В. Цюра: на його думку, принцип превалювання за надзвичайних обставин інтересів суспільства зумовлює можливість встановлення публічних сервітутів на користування приватною власністю¹¹⁵⁴. Більш того, положення щодо публічного земельного сервітуту містилось в проекті Земельного кодексу України (редакція від 24.05.2000 року), де він визначався як право обмеженого користування чужою земельною ділянкою,

проблеми права: матеріали междунар. заоч. науч. конф. (Москва, ноябрь 2011 года). Москва, 2011. С. 98-101.

¹¹⁵⁰ Гражданское право: учебник. Том II / отв. ред. Суханов Е. А. Москва: Волтерс Клувер. 2008. С. 151.

¹¹⁵¹ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 62-63; Мисник Г. А. Публичный сервитут в земельном праве: содержание, основания возникновения и прекращения. *Правовые вопросы связи*. 2010. № 1. С. 11-13; Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 61-62; Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Закон и право, 2000. С. 204-233.

¹¹⁵² Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. С. 77-82; Цюра В. В. Речові права на чуже майно: наук.-практ. посіб. К.: КНТ, 2006. С. 123.

¹¹⁵³ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. С. 82.

¹¹⁵⁴ Цюра В. В. Речові права на чуже майно: наук.-практ. посіб. К.: КНТ, 2006. С. 123.

встановлене для необмеженого кола осіб (ст. 112), що міг встановлюватись законом, іншим нормативним актом чи рішенням суду (ст. 113)¹¹⁵⁵.

Що стосується змісту публічних земельних сервітутів, то їх, в основному, пропонується розглядати як право обмеженого користування чужою земельною ділянкою, встановлюване для необмеженого кола осіб законом, іншим нормативним актом чи рішенням суду¹¹⁵⁶. За узагальненням А.М. Мірошниченка, публічний сервітут здебільшого розуміється як сервітут, встановлений на користь невизначеного кола осіб¹¹⁵⁷, подібна думка висловлювалась і П.Ф. Кулиничем¹¹⁵⁸. При більш деталізованому підході публічний сервітут визначається як право проходу через обтяжену земельну ділянку, установлене в інтересах необмеженого кола осіб¹¹⁵⁹.

Таким чином, зміст публічного земельного сервітуту складає обов'язок власника (землекористувача) земельної ділянки надавати обмежене користування нею невизначеній кількості осіб.

При характеристиці публічних земельних сервітутів, як правило, наголошується на їх наступних особливостях, в порівнянні з традиційними приватними сервітутами:

- спрямованість на задоволення інтересів, що виходять за рамки потреб окремих осіб, які є власниками чи землекористувачами інших земельних ділянок. В літературі такий інтерес достатньо часто позначається як „публічний” чи „суспільний”;

- особливий порядок встановлення публічних сервітутів.

При цьому неоднозначне або ж хибне розуміння вказаних особливостей призводить до суперечностей щодо змісту та правової природи публічних сервітутів.

Так, що стосується такої особливості публічних земельних сервітутів як інтерес, для забезпечення котрого вони встановлюються, то, як уже вказувалося, він достатньо часто позначається як „публічний” чи „суспільний”. Зокрема висловлюються думки, що особливістю публічних сервітутів в порівнянні з приватними, є те, що вони забезпечують суспільні інтереси при здійсненні регулювання земельних відносин. При цьому відзначається своєрідність правової моделі публічного сервітуту, яка полягає в тому, що захист публічного

¹¹⁵⁵ Проект Земельного кодексу України: редакція від 24.05.2000 року. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=8253 (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁵⁶ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. С. 8-9; Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник / за заг. ред. П. Ф. Кулинича. К., 2010. С. 87.

¹¹⁵⁷ Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. С. 284.

¹¹⁵⁸ Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. Юридичний журнал. 2003. № 10 (16). С. 65.

¹¹⁵⁹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 259.

інтересу в рамках даного правового інституту забезпечується приватноправовим способом¹¹⁶⁰.

Однак виникає питання, що слід розуміти під публічним (суспільним) інтересом. Справа в тому, що інтереси, для забезпечення яких встановлюються публічні сервітути, далеко не завжди мають дійсно всеохоплюючий загальнодержавний чи загальносуспільний характер. Так, на думку О.О. Бірюкова, суб'єктами публічного сервітуту може бути обмежене та необмежене коло осіб¹¹⁶¹. Однак в літературі висловлюються заперечення щодо можливості встановлення публічного сервітуту на користь конкретних осіб (навіть якщо їх кількість є значною), оскільки стверджується, що в такому випадку мова повинна йти про приватний сервітут¹¹⁶². Також окремі науковці не вважають можливим встановлення публічних земельних сервітутів на користь юридичних осіб, які забезпечують прокладання та обслуговування різного роду комунікацій, оскільки вважають, що в цьому випадку необхідно встановлювати приватний сервітут на користь власників чи користувачів тих земельних ділянок, які потребують обслуговування з боку відповідної організації¹¹⁶³.

Виходячи з викладеного вище, існує необхідність розмежовувати публічний інтерес та інтереси конкретної групи людей, більш чи менш чисельної, які безпосередньо зацікавлені у встановленні публічного земельного сервітуту (як приклад – жителі багатоквартирного будинку, які прагнуть отримати право проходу чи проїзду через земельну ділянку, що розташована поряд). Також слід враховувати, що вимагати встановлення публічного сервітуту можуть всі особи, які мають потребу в ньому, проте користувачами можуть бути не тільки ініціатори встановлення публічного сервітуту. На практиці коло осіб, на користь яких такий сервітут встановлюється, у відповідних актах не визначається, а тому в окремих випадках фактично користуватись публічним земельним сервітутом може достатньо невизначене коло осіб. При цьому, на думку Ж.Я. Резник, цих осіб не можна іменувати сервітуаріями і вважати, що вони мають власні повноваження відносно

¹¹⁶⁰ Мисник Г. А. Публичный сервитут в земельном праве: содержание, основания возникновения и прекращения. *Правовые вопросы связи*. 2010. № 1. С. 11-13; Илюхина Э. В. Проблемы правового регулирования публичного сервитута земельных участков в России. *Молодой ученый*. 2012. № 8. С. 204-206.

¹¹⁶¹ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 11.

¹¹⁶² Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 48-49.

¹¹⁶³ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 48, 59-62.

власника обслуговуючої ділянки¹¹⁶⁴. В ситуації, яка як приклад наведена нами вище, встановленим сервітутом фактично зможуть користуватись не лише жителі багатоквартирного будинку, але і ряд інших осіб, що прямуватимуть до цього будинку (якщо, звичайно, сервітут передбачатиме відкритий доступ, без пропускнуго режиму чи інших перешкод).

В цілому, на нашу думку, щодо кола осіб, на користь яких встановлюється публічний земельний сервітут, можна безспірно стверджувати одне – це не власники та користувачі сусідніх земельних ділянок, як це має місце в сфері приватних сервітутів

Виходячи з цього, ряд авторів, ведучи мову про публічні земельні сервітути, певною мірою ототожнюють їх з правом загального землекористування¹¹⁶⁵. Так, І.Р. Марусенко у своєму дисертаційному дослідженні розглядав у якості механізму публічного земельного сервітуту закріплення у ст. 94 ЗК УРСР (1970 р.) положення про землі загального користування¹¹⁶⁶.

Загалом, публічні сервітути та право загального користування мають ряд спільних ознак, оскільки:

1) вони спрямовані на забезпечення інтересів значного або невизначеного кола осіб;

2) ці особи можуть розглядатись як такі, що здійснюють загальне використання землі як природного ресурсу. В даному випадку вони не є власниками чи користувачами земельних ділянок, експлуатація яких неможлива без обмеженого використання інших, як правило сусідніх, земельних ділянок.

Водночас право загального землекористування та публічні земельні сервітути мають принципову відмінність: якщо перше встановлюється законодавством і має своїм об'єктом всі земельні ділянки, призначені для даної мети, то сервітути, включаючи публічні, встановлюються щодо окремих індивідуально-визначених ділянок. Як зазначає з цього приводу О.О. Бірюков, основним критерієм встановлення сервітуту є крайня необхідність, „безвихідність” ситуації, врегулювати яку можливо лише шляхом встановлення сервітуту¹¹⁶⁷.

¹¹⁶⁴ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 14-15.

¹¹⁶⁵ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. С. 52; Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2007. С. 7.

¹¹⁶⁶ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2005. С. 52.

¹¹⁶⁷ Бірюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис....канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 15.

Таким чином, при характеристиці публічних земельних сервітутів акцент слід змістити з „встановлення їх в публічних інтересах” на „встановлення їх на користь необмеженого (чи невизначеного) кола осіб”. На думку Ж.Я. Резник, щодо осіб, в чиїх інтересах такий сервітут встановлюється, немає і не може бути ніякої визначеності в суб'єктному складі. Навпаки, як тільки з'являється персональний склад, руйнується конструкція публічного сервітуту і його слід кваліфікувати як приватний. Множинність осіб може бути тільки на стороні тих, чиї земельні ділянки обтяжуються¹¹⁶⁸. Використання ж терміну „публічний” чи „суспільний” інтерес в даних відносинах є достатньо умовним. На нашу думку, більш правильно буде визначати цей інтерес в негативний спосіб – як інтерес, який не пов'язаний з використанням іншої земельної ділянки її власником або землекористувачем. Дану обставину відзначає І.Р. Марусенко: конструкція публічного земельного сервітуту не передбачає обов'язкового існування двох земельних ділянок і є винятком з загальної конструкції земельних сервітутів¹¹⁶⁹.

У випадку з публічним сервітутом має місце наступна конструкція: публічне утворення, що встановило сервітут, виступає як наділене даним правом (свого роду „держатель”), але не користується ним, оскільки делегує свої повноваження потенційним користувачам (всім, хто проїжджає, проходить по ділянці). При цьому далеко не у всіх випадках особи, на користь яких встановлено такий сервітут, можуть самостійно вимагати його встановлення, проте вправі вимагати надавати їм користування уже встановленим сервітутом¹¹⁷⁰. У даному випадку ми виходимо з того, що ініціаторами встановлення публічних сервітутів повинні виступати, насамперед, органи місцевого самоврядування, які діють в інтересах усієї територіальної громади чи її частини.

Достатньо часто в літературі як особливість публічних земельних сервітутів розглядається спосіб їх встановлення. При цьому спостерігається певна розбіжність з даного питання, оскільки одні автори акцентують увагу на тому, що такі сервітуту встановлюються шляхом прийняття нормативних актів, в той час як інші – на публічному порядку встановлення таких сервітутів, який проявляється в праві уповноваженого суб'єкта їх встановлювати своїм актом в односторонньому порядку чи виступати ініціатором встановлення такого сервітуту.

Так, на думку, І.Р. Марусенка, у випадку необхідності встановлення публічного земельного сервітуту приймається нормативний акт, призначений регулювати конкретний публічний сервітут. Такий акт фіксує територіальні

¹¹⁶⁸ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 114.

¹¹⁶⁹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 65.

¹¹⁷⁰ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 46-47.

межі дії земельного сервітуту (у плані чи схемі), особливості його здійснення¹¹⁷¹. Можливість встановлення публічних сервітутів на „легальній” підставі, тобто згідно нормативно-правового акту підтримують і інші автори¹¹⁷². Така позиція закріплена і законодавстві окремих країни: згідно статті 23 ЗК Російської Федерації, публічний сервітут встановлюється законом або іншим нормативним правовим органів держави чи місцевого самоврядування у випадках, якщо це необхідно для забезпечення інтересів держави, місцевого самоврядування або місцевого населення, без вилучення земельних ділянок¹¹⁷³. Подібні положення, як уже вказувалося, містилися в проекті Земельного кодексу України (редакція від 24.05.2000 року), ст. 113 якого передбачала можливість встановлення публічного земельного сервітуту *законом, іншим нормативним актом* чи рішенням суду (ст. 113)¹¹⁷⁴.

Водночас подібні положення в літературі піддаються критиці з тих міркувань, що акти державних органів та органів місцевого самоврядування щодо встановлення публічних земельних сервітутів неправильно іменувати як нормативно-правові, оскільки вони не містять нових норм, адресованих невизначеному колу осіб. Натомість вони володіють, перш за все, властивостями актів реалізації об'єктивного права¹¹⁷⁵. Слід погодитися, що розглядати в якості нормативних ті правові акти, якими врегульовується конкретна життєва ситуація щодо встановлення сервітуту стосовно індивідуально-визначеної земельної ділянки, не відповідає положенням загальної теорії права. Адже офіційне рішення компетентного органу по конкретній справі, що містить владний припис, виражене в певній формі і спрямоване на індивідуальне регулювання суспільних відносин слід розглядати як акт застосування права¹¹⁷⁶.

Що ж стосується можливості встановлення публічних земельних сервітутів в односторонньому порядку актом державного органу чи органу місцевого самоврядування, то подібне положення достатньо неоднозначне та викликає ряд заперечень. Так, згідно ч. 7 ст. 319 ЦК України, власника може

¹¹⁷¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 109-110.

¹¹⁷² Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 28.

¹¹⁷³ Земельный кодекс Российской Федерации: Закон РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁷⁴ Проект Земельного кодексу України: редакція від 24.05.2000 року. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=8253 (дата звернення: 17.02.2019).

¹¹⁷⁵ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 11.

¹¹⁷⁶ Теория государства и права: курс лекций / под ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. С. 419-420.

бути зобов'язано допустити до користування його майном інших осіб лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Крім того, невтручання держави в здійснення прав землею, крім випадків, передбачених законом, є одним із принципів земельного законодавства (ст. 5 ЗК України). При цьому слід враховувати, що чинні редакції положень ст. 100 ЗК України, ст. 402 ЦК України, на відміну від їх первинних редакцій, передбачають встановлення земельних сервітутів виключно на підставі договору (зрозуміло, що вказане не виключає можливості розгляду відповідних спорів в судовому порядку). Загалом ж вважаємо, що позадоговірний порядок встановлення земельних сервітутів передбачає надання органам публічної влади невикористовано широким повноважень щодо втручання в сферу здійснення земельних прав. В свою чергу, питання щодо становлення земельних сервітутів, включаючи публічні, повинні вирішуватися шляхом досягнення домовленості сторін (насамперед – ще на етапі прийняття рішення щодо передачі відповідних земельних ділянок у власність чи користування), а спори з даного приводу – розглядатися в судовому порядку.

Таким чином, як особливість виникнення публічних земельних сервітутів може розглядатися їх встановлення з ініціативи державного органу чи органу місцевого самоврядування в інтересах невизначеного кола осіб, а з іншими доводами щодо особливого порядку встановлення таких сервітутів погодитися складно. На нашу думку, публічні земельні сервітути повинні встановлюватися у тому ж порядку, що й інші земельні сервітути.

Визнання можливості встановлення публічних земельних сервітутів актом т.з. „публічного утворення” виступає однією із причин хибного розуміння їх правової природи та ототожнення з правом загального користування¹¹⁷⁷, „сусідським правом”¹¹⁷⁸ або „правом участія частного”¹¹⁷⁹.

Про співвідношення права загального землекористування та публічних земельних сервітутів же вказувалось. Їх поєднує спрямованість на забезпечення інтересів значного або невизначеного кола осіб, що здійснюють загальне використання землі як природного ресурсу (територіального базису) без закріплення земельних ділянок за конкретними користувачами. Водночас принципова їх відмінність полягає у тому, що публічні земельні сервітути, як буде вказано надалі, є обмеженими речовими правами на чужу річ, які встановлюються щодо індивідуально визначених земельних ділянок за наявності підстав для цього, а право загального землекористування

¹¹⁷⁷ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 52, 80; Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2007. С. 7.

¹¹⁷⁸ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис....канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 42-44.

¹¹⁷⁹ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44; Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис....канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 76-77.

встановлюється законодавчо, на нормативному рівні. Крім того, право загального землекористування не може передбачати стягнення плати за користування земельною ділянкою, а також встановлення умов щодо обсягу користування¹¹⁸⁰.

Що ж стосується співвідношення „права сусідства” (положень щодо регулювання сусідських відносин) та публічних земельних сервітутів, то, як зазначає І.Р. Марусенко, перші, на відміну від земельних сервітутів, встановлюють межі здійснення права на земельну ділянку. В цьому випадку йдеться не про використання чужої земельної ділянки чи її ресурсів іншими особами як у випадку сервітутного користування, а тільки про вплив на одну земельну ділянку діяльності, яка проводиться на іншій. Правила добросусідства встановлюються з тим, щоби зробити можливим здійснення прав (власності, користування тощо) в інтересах самих титульних володільців (усіх без винятку) та суспільства взагалі...¹¹⁸¹.

З свого боку хотілось б зазначити, що, на відміну від правил про добросусідство (положень щодо регулювання сусідських відносин), які, на нашу думку, є різновидом правових обмежень, що поширюються на відносини між власниками (користувачами) сусідніх володінь та забезпечують їх впорядкування, не передбачаючи при цьому надання жодних речових прав на чужу річ¹¹⁸², публічні сервітути все ж таки є результатом індивідуально-правового регулювання, оскільки встановлюються щодо конкретної земельної ділянки і наділені такою ознакою речових прав як слідування за обтяженою річчю. Крім того, положення щодо регулювання сусідських відносин регламентують відносини між власниками та землекористувачами сусідніх земельних ділянок, а тому дана сфера правового регулювання більш наближена до відносин, пов'язаних з традиційними приватними земельними сервітутами, ніж з сервітутами публічними. Ще один суттєвий момент, на який вказує А.В. Копилов – положення щодо регулювання сусідських відносин здебільшого мають негативний характер, що не притаманно публічним земельним сервітутам¹¹⁸³.

Вказане стосується і співвідношення публічних земельних сервітутів та такого відомого російському дореволюційному законодавству інституту, як „право участія частного”, що був аналогією сучасних правил про добросусідство¹¹⁸⁴.

¹¹⁸⁰ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 72.

¹¹⁸¹ Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. С. 66-67.

¹¹⁸² Мироненко І. В. Поняття та зміст відносин добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 11. С. 95-97.

¹¹⁸³ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44-45.

¹¹⁸⁴ Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 44-46.

Також публічні земельні сервітути іноді розглядаються літературі в якості самостійного різновиду речових прав чи законодавчих обмежень прав на землю¹¹⁸⁵.

Однак вивчення літератури дозволяє зробити висновок, що виділяти публічні земельні сервітути в самостійний вид речових прав пропонують ті автори, які акцентують увагу на відмінностях приватних та публічних сервітутів і вважають за неможливе об'єднувати їх в єдиний вид у зв'язку з відмінністю окремих ознак. При цьому дані автори не заперечують наявності у даних сервітутів ознак речового права¹¹⁸⁶. Так, на думку Т.В. Дерюгіної, публічний сервітут не відноситься ні до категорії прав обмеженого користування чужим майном, ні до обмежень права власності, а займає самостійне місце в системі речових прав¹¹⁸⁷. А.А. Іванов запропонував розглядати публічні земельні сервітути як публічне обмеження речового характеру¹¹⁸⁸. Ю.К. Толстой відносить публічні сервітути до речових прав, що встановлені в публічних інтересах¹¹⁸⁹.

Вказане змушує замислитись над питанням про відмінності приватних та публічних земельних і чи мають вони антагоністичний характер, що виводить публічні сервітути поза межі категорії сервітутів в їх традиційному розумінні.

За словами О.О. Бірюкова, відмінність приватних та публічних сервітутів полягає в тому, що: а) публічні сервітути виникають у публічно-правовому порядку, б) публічні сервітути встановлюються на користь необмеженого кола осіб¹¹⁹⁰. Даний автор вважає, що правова природа публічного земельного

¹¹⁸⁵ Дерюгіна Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: арэф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Волгоград. академ. МВД России. Волгоград, 2002. С. 3-4; Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. С. 62; Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. С. 51-52.

¹¹⁸⁶ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. универ. Казань, 2007. С. 52-54; Дерюгіна Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: арэф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Волгоград. академ. МВД России. Волгоград, 2002. С. 3-4.

¹¹⁸⁷ Дерюгіна Т. В. Гражданско-правовое регулирование института сервитута в России: арэф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Волгоград. академ. МВД России. Волгоград, 2002. С. 3-4.

¹¹⁸⁸ Иванов А. А. Вещное право. *Правоведение*. 1992. № 1. С. 116-120.

¹¹⁸⁹ Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 1998. С. 334.

¹¹⁹⁰ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 68.

сервітутів водночас передбачає наявність речово-правових і публічних (адміністративних) елементів, а тому має комплексний характер¹¹⁹¹.

Більш детально до дослідження даного питання підійшла Ж.Я. Резник, яка прийшла до висновку, що значна частина характерних ознак сервітуту в публічному сервітуті відсутня: зокрема немає двох взаємозв'язаних об'єктів нерухомості; право користування при публічному сервітуті надається невизначеному колу осіб; публічний сервітут встановлюється через правовий акт державного органу або органу місцевого самоврядування та ін. З іншого боку, будь-який сервітут, у тому числі і публічний, є обмеженням прав власника земельної ділянки і призначений для забезпечення потреб інших осіб (невласників); включає тільки право користування в наперед встановлених межах; заснований на принципах платності, виникає з моменту державної реєстрації¹¹⁹². При приватному сервітуті особи управомоченого суб'єкта і користувача співпадають, а при публічному сервітуті має місце відмінність між управомоченим суб'єктом, яким є публічне утворення, і тими, хто використовує відповідні можливості, що, на думку Ж.Я. Резник, не дозволяє говорити про появу речових прав у випадках встановлення публічного сервітута¹¹⁹³.

З свого боку хотілось б відзначити, що такі аргументи не є безспірними. Так, відмінності в особі управомоченого суб'єкта і фактичних користувачів публічного земельного сервітуту не виключають можливості управомоченого суб'єкта також користуватись сервітутом, що, як на нашу думку, є цілком виправданими з огляду на специфіку даних сервітутів. Що стосується встановлення публічних земельних сервітутів в односторонньому порядку актом державного чи муніципального органу, то це, насамперед, впливає із специфіки окремих національних законодавств (зокрема російського), з огляду на положення яких зарубіжні автори і формулюють відповідні науково-теоретичні положення. Однак при цьому і вони звертають увагу на необхідність розширення кола підстав встановлення публічних земельних сервітутами і застосування тут договірних засад¹¹⁹⁴. Так, на думку Ж.Я. Резник, приватноправовий компонент публічного сервітуту буде посилений укладенням договору, якщо буде реалізована ідея про необхідності встановлення публічних сервітутів на основі двох юридичних актів: акту відповідного органу влади і договору. В такому випадку публічний сервітут буде відрізнятися від приватного сервітуту тільки одним з елементів підстав його встановлення –

¹¹⁹¹ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 67-68.

¹¹⁹² Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. универ. Казань, 2007. С. 8-10.

¹¹⁹³ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. универ. Казань, 2007. С. 46-47.

¹¹⁹⁴ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. универ. Казань, 2007. С. 91.

виявом волі публічного утворення, що в цілому не порушує загальної логіки появи сервітутів. Адже у випадку з публічним сервітутом комусь необхідно виразити і зафіксувати волю маси людей та організацій, що мають потребу в сервітуті¹¹⁹⁵. На нашу ж думку, зважаючи на переважаючий приватноправовий характер відповідних відносин, подібні сервітути слід встановлювати виключно на підставі договору, а у разі недосягнення згоди – відповідно до рішення суду. Однак це питання потребує окремого розгляду, оскільки в літературі існує точка зору щодо неприпустимості встановлення земельних сервітутів (насамперед – приватних) рішенням суду. Так, Т.О. Третяк вказує, що сервітут на користь приватних власників земельних ділянок має встановлюватися виключно у договірному порядку, а практику встановлення сервітуту в судовому порядку вважає „брутальним порушенням права власності на земельні ділянки” (хоча при цьому і допускається примусове встановлення сервітутів з мотивів суспільної необхідності)¹¹⁹⁶.

Також публічні земельні сервітути не можуть розглядатися у якості законодавчих (нормативних) обмежень прав на землю (чи законодавчих обмежень щодо здійснення прав на земельні ділянки), оскільки вони, на нашу думку, все ж таки є різновидом обмежених речових прав на чужу річ, які встановлюються щодо індивідуально-визначених земельних ділянок і підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі в якості обмежень щодо використання земель (ч. 4 ст. 111 ЗК України) та в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в якості речових прав (ст. 4 Закону України „Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”).

Таким чином, від публічних земельних сервітутів слід відмежовувати закріплені в законодавстві обмеження, на зразок положень ст. 17 Закону України „Про селянське фермерське господарство” чи ст. 88 Водного кодексу України, які слід розглядати як законодавчі (нормативні) обмеження прав на землю, які встановлюються нормативними, а не індивідуально-правовими актами; стосуються всіх земельних ділянок певного виду, а не окремих індивідуально-визначених ділянок; не підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі (ч. 4 ст. 111 Земельного кодексу України). Водночас спільною їх ознакою є те, що і законодавчі (нормативні) обмеження, і публічні земельні сервітути обмежують правомочності суб’єктів, наділених правами на земельну ділянку. Як зазначає Е.В. Ілюхіна, встановлення публічного сервітуту обмежує права власника ділянки, оскільки він втрачає

¹¹⁹⁵ Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. универ. Казань, 2007. С. 103.

¹¹⁹⁶ Третяк Т. О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5-6. С. 91. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2017_5-6_14 (дата звернення: 17.02.2019).

можливість в повній мірі використовувати свою ділянку і отримувати прибуток від неї¹¹⁹⁷.

Також слід взяти до уваги дослідження О.О. Бірюкова щодо відмінностей публічних земельних сервітутів від законодавчих обмежень, які можна звести до наступного: обмеження встановлюється в публічному порядку і є прямою заборонаю щодо здійснення певних дій, а обтяження земельної ділянки сервітутом (публічним або приватним) не позбавляє власника прав володіння, користування і розпорядження обтяженим майном, в тому числі не забороняє самому користуватися об'єктом сервітуту; порушення обмежень передбачає адміністративну або кримінальну відповідальність, в той час як перешкоджання праву обмеженого користування, як і порушення в процесі здійснення цього права, розглядаються в приватноправовому порядку; обмеження не обумовлює виникнення прав у третіх осіб, а сервітут, навіть публічний, породжує право обмеженого користування, що не характерно для обмежень¹¹⁹⁸.

Загалом вказане ще раз підтверджує, що така порівняно малодосліджена в вітчизняній правовій науці і на даний момент безпосередньо не закріплена в чинному українському законодавстві правова конструкція як публічний земельний сервітут потребує детальної науково-теоретичної розробки. Проте її необхідність для практики правового регулювання земельних відносин в сучасних умовах, на нашу думку, є очевидною, оскільки вона заповнює собою „пробіл” між законодавчими (нормативними) обмеженнями прав на землю та приватними земельними сервітутами. Тому існує необхідність „відродити” в законодавстві положення ст. 112 проекту ЗК України (редакція від 24.05.2000 року) стосовно існування публічних та приватних земельних сервітутів: „Право обмеженого користування чужими земельними ділянками встановлюється для однієї особи або декількох осіб (приватний земельний сервітут) чи для необмеженого кола осіб (публічний земельний сервітут)”.

3.3. Сусідське водокористування

Виходячи з законодавчого визначення поняття „водокористування” та встановленої класифікації вод (ст. 1 Водного кодексу України¹¹⁹⁹), а також змісту сусідських відносин (детальніше – див. підрозділ 2.1.), під сусідським водокористуванням слід розуміти сукупність відносин, що пов'язані з використанням поверхневих вод володільцями (власниками та користувачами) сусідніх земельних ділянок.

Сусідське водокористування – достатньо традиційний напрямок регулювання сусідських відносин. Відповідні положення свого часу містилися в

¹¹⁹⁷ Илюхина Э. В. Проблемы правового регулирования публичного сервитута земельных участков в России. *Молодой ученый*. 2012. № 8. С. 204-206.

¹¹⁹⁸ Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. С. 66-67.

¹¹⁹⁹ Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 року № 213/95-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/go/213/95-вр (дата звернення: 17.02.2019).

„Статуті Великого князівства Литовського” (1588 р) (артикули 20-21 розділу 9, артикули 3-4 розділу 10)¹²⁰⁰, „Правах, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) (глава 18)¹²⁰¹, та інших пам’ятках права.

З точки зору сучасного правового регулювання, подібні положення видаються застарілими, оскільки в наш час регламентація використання вод здебільшого перемістилася до сфери публічного права. Крім того, в ряді випадків обмеженою є сама можливість перебування відповідних об’єктів у приватній власності. Так, згідно положень чинного українського законодавства, у приватну власність можуть передаватися тільки замкнені природні водойми площею до 3 га (ст. 59 ЗК України), а землі прибережних захисних смуг можуть перебувати лише у державній чи комунальній власності і щодо них встановлено режимом обмеженого господарського використання (ст. 88-90 Водного кодексу України).

Як вказав з даного питання італійський юрист У. Маттеї, правовідносини з приводу водокористування здебільшого виведені за рамки приватного права і є об’єктом адміністративного регулювання. Тим не менше, праву власності в даних відносинах відводиться важливе значення, оскільки власники земельних ділянок, прилеглих до водних об’єктів, перебувають у сфері дії законодавства щодо використання таких вод. Більше того, часто водний потік протікає через декілька земельних ділянок, належних різним власникам, що обумовлює їх взаємозалежність в питаннях водокористування. Так, діяльність власника прибережної ділянки, розташованої вище за течією, неминуче обумовлює вплив на ділянку, що розташована нижче за течією. Таким чином, виникає необхідність врегулювання сусідських відносин в сфері водокористування¹²⁰².

Діюче правове регулювання сусідських відносин у ЗК України не містить положень щодо регламентації сусідського водокористування. Тим не менше, в законодавстві інших держав містяться положення, які регулюють приватні аспекти даних відносин. Як приклад – ст. 381-386 ЦК Республіки Молдова, ст. 38-41 розділу 4 книги 5 ЦК Нідерландів, ст. 86 „Використання та сток води” розділу „Сусідські відносини” Закону КНР „Про речові права”¹²⁰³, ст. 214-219 ЦК Японії та ін.¹²⁰⁴

При цьому необхідно чітко розуміти сферу застосування відповідних положень. На сьогодні вони, в основному, стосуються поверхневих вод та невеликих водних об’єктів (в першу чергу – замкнутих), які можуть

¹²⁰⁰ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 260.

¹²⁰¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 631-636.

¹²⁰² Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 186-187.

¹²⁰³ О вещных правах: Закон КНР от 16.03.2007 года. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/law_real_right_p2ch7 (дата звернення: 17.02.2019).

¹²⁰⁴ Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. С. 183-184.

розглядатися як складова частина (приналежність) земельної ділянки. Водночас великі водні об'єкти, особливо т.з. „динамічні” (ріки), як правило розглядаються в якості загальносупільного надбання і виведені за межі приватноправових відносин. Національні законодавства, залежно від важливості водних об'єктів та характеру місцевості, можуть по-різному визначати міру включення відносин щодо водокористування до сфери приватного права¹²⁰⁵. Так, в Німецькому цивільному уложенні взагалі відсутні положення щодо регулювання сусідського водокористування, оскільки в цій державі використання водних ресурсів регулюється спеціальним законодавством з застосуванням дозвільного правового режиму. Власник земельної ділянки позбавлений права розпоряджатися водами і може обмежено використовувати їх для своїх потреб без погіршення якості¹²⁰⁶. В тих же випадках, коли існує можливість створювати правовий режим водокористування на основі прав власника нерухомого майна щодо вільного користування водами, критерієм обмеження правомочностей власника земельної ділянки, розташованої вище за течією, виступає необхідність врахування інтересів всіх водокористувачів¹²⁰⁷.

Що стосується держав, у яких наявне регулювання приватних аспектів сусідського водокористування, то в одних випадках законодавець обмежився закріпленням загальних принципів регулювання відповідних відносин (ст. 86 Закону КНР „Про речові права”), а в інших – закріпив достатньо узагальнені правила щодо заборони маніпулювання водними ресурсами, яке негативно впливає на сусідські володіння (ст. 177 ЦК Грузії, ст. 198 ЦК Туркменистану, ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки, ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”). Однак існують і приклади достатньо деталізованого регулювання даного виду сусідських відносин (ст. 382-385 ЦК Республіки Молдова, ст. 1094-1096 Цивільного закону Латвійської республіки¹²⁰⁸), а поряд з цим – приклади повної відсутності відповідних положень у основному акті цивільного законодавства держави (Німецьке цивільне уложення).

Основний зміст правового регулювання даного різновиду сусідських відносин цілком відображають достатньо лаконічні положення ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”: власник нерухомої речі не має права перешкоджати доступу на свою земельну ділянку або вбиранню в неї природним чином дощової, талої, джерельної, ґрунтової або іншого природного походження води з розташованої вище земельної ділянки; псування природної води або зміна її звичайного стоку чи затримування на шкоду сусідові

¹²⁰⁵ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 186-187.

¹²⁰⁶ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 188.

¹²⁰⁷ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 189.

¹²⁰⁸ Гражданский закон Латвийской Республики (1937 года). URL: http://www.pravo.lv/likumi/05_3_gz.html (дата звернення 19.02.2019).

заборонені, а затримування природної води, необхідної для розташованої нижче земельної ділянки, можливо лише в тій мірі, в якій це вкрай необхідно для розташованої вище земельної ділянки; з метою осушення землі власник розташованої нижче земельної ділянки зобов'язаний безоплатно допускати відведення на свою земельну ділянку природної води, якщо раніше вона стікала на цю ділянку або вбиралася в неї звичайним чином; якщо таке відведення води заподіює йому шкоду, він може зажадати, щоб власник розташованої вище земельної ділянки здійснив за свій рахунок подовження штучного водостоку через розташовану нижче земельну ділянку.

Положення законодавства щодо регулювання відносин сусідства, пов'язаних з водними ресурсами, в літературі іноді класифікують на види. Так, серед положень ЦК Японії щодо відносин сусідства, пов'язаних з водою, пропонується виділяти регулювання: природного стоку води; штучного стоку води; використання проточної води¹²⁰⁹. У французькій літературі сусідські сервітути, які впливають з правового режиму вод, поділяють на регламентуючі: стік вод, обтяження нижче розташованої ділянки у зв'язку із діями власника вище розташованої ділянки; зрошувальні та осушувальні заходи¹²¹⁰. Серед положень молдовського законодавства виділяють загальні та спеціальні правила щодо сусідського водокористування¹²¹¹.

Зрозуміло, що такі класифікації можуть бути застосовувані лише щодо окремих національних законодавств, відображаючи зміст та специфіку закріпленого в них регулювання сусідського водокористування. Так, якщо в молдовському законодавстві відповідне регулювання представлено відносно численними положеннями шести статей ЦК Республіки Молдова (ст. 381-386), то в грузинському та туркменському законодавствах воно обмежується двома нормами, вміщеними в єдиній статті національного ЦК (ст. 198 ЦК Туркменистану, ст. 177 ЦК Грузії).

В свою чергу, можна запропонувати дещо інший підхід щодо класифікації положень про сусідське водокористування, що містяться в іноземних законодавствах: від найбільш поширених та закріплених в більшості досліджуваних зарубіжних законодавств – і до найменш поширених положень, які відображають місцеву специфіку регулювання сусідського водокористування.

1) Регулювання природного стоку води. Мова йде про водні стоки, які склалися чи складаються природним чином і відбуваються без втручання людини. Дані положення, як правило, присутні у всіх зарубіжних

¹²⁰⁹ Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. С. 183.

¹²¹⁰ Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 58-59.

¹²¹¹ Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. С. 143.

законодавствах, в яких наявне правове регулювання сусідського водокористування. Більш того, в окремих законодавствах (зокрема, туркменському та грузинському) регулювання сусідського водокористування цими положеннями і обмежується.

Земельні ділянки відмінні за своїми властивостям навіть в межах однієї місцевості, в т.ч. щодо рівня поверхні. Оскільки одна ділянка може знаходитися нижче іншої, то на неї природним чином стікає вода з розташованої вище ділянки. Залежно від конкретних умов, це може бути як перевагою, так і недоліком такої ділянки. Однак у будь-якому випадку правове регулювання сусідських відносин ґрунтується на природному стані речей, а тому зобов'язує власника розташованої нижче ділянки приймати з вище розташованої ділянки дощову та іншу воду, що стікає самостійно (природним чином)¹²¹².

Отже, в якості найбільш загального положення з даного питання слід розглядати заборону змінювати природний стік вод, що спричиняє шкоду власникам (користувачам) сусідніх земельних ділянок. Так, для прикладу, норму на зразок положення ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки („нікому не дозволено змінювати на шкоду сусіду природний стік вод”) можна вважати загальнопоширеною, оскільки подібні положення закріплено у ч. 1 ст. 170 ЦК Республіки Молдова, ст. 198 ЦК Туркменистану, ч. 2 ст. 688 Цивільного кодексу Швейцарії, ч. 2 ст. 163 Закону Естонії „Про речове право” та ін.

Певним винятком з вказаного є китайське законодавство: у ч. 1 ст. 86 Закону КНР „Про речові права” вміщено загальні принципи, згідно якого особи, наділені правами на сусіднє нерухоме майно, повинні надати один одному необхідні зручності для використання і стоку вод, а при організації відводу і стоку вод повинен враховуватися природний напрям стоку.

Можна звернути увагу, що в окремих законодавствах дане типове положення має дещо звужене застосування, оскільки йдеться лише про заборону змінювати природні русла річок (як приклад – ст. 198 ЦК Туркменистану¹²¹³); щоправда, поряд з цим у вказаній статті ЦК Туркменистану вміщено норму, що забороняє маніпулювання рухом стічних та підземних вод, що спричиняє шкоду сусіду. Загалом таке звужене тлумачення сфери застосування даного положення можна вважати невдалим і з тих міркувань, що на даний час загальною тенденцією розвитку правового регулювання є віднесення положень щодо використання водних об'єктів до сфери екологічного (водного), а не цивільного права.

В свою чергу, в ч. 1-2 ст. 689 Цивільного кодексу Швейцарії спеціально уточнено, що заборона зміни природного стоку вод поширюється і на будь-які поверхневі води (дощові, талі, від необлаштованих струмків). У ст. 640 Французького цивільного кодексу з цього приводу вказується, що йдеться про

¹²¹² Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 252.

¹²¹³ Гражданский кодекс Туркменистана: Закон от 17.07.1998 года № 294-1. URL: http://minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_book_cc.php?book_cont_id=57 (дата звернення: 17.02.2019).

стік, який відбувається природним чином, „без участі руки людини”. В естонському законодавстві з даного питання йдеться про „природну воду” – дощову, талу, джерельну, ґрунтову чи іншого природного походження воду (ч. 1-2 ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”). Також варто звернути увагу, що в окремих законодавствах при врегулюванні вказаних відносин розмежовуються поверхневі (стічні) та підземні води (ч. 1 ст. 381 ЦК РМ, ст. 198 ЦК Туркменистану).

Загалом вважаємо, що правове регулювання в даному випадку повинно поширюватись на будь-які води природного походження, що здійснюють свій рух без участі людини. Як зазначає з даного питання французький юрист Ж.Д. Морандьєр, подібне регулювання не охоплює стік вод, обумовлений господарюванням власника розташованої вище земельної ділянки¹²¹⁴.

З основного для правового регулювання сусідського водокористування положення щодо недопустимості змінювати на шкоду сусідам природний рух вод впливають наступні положення, пов'язані з природним стоком вод:

- обов'язок безперешкодно приймати природній стік води на свою ділянку;
- заборона необґрунтовано затримувати природний стік вод на сусідні ділянки;
- заборона змінювати або перенаправляти стік вод, що зменшує їх кількість на сусідніх ділянках
- заборона погіршувати якість вод, що стікають на сусідні ділянки.

Розглянемо детальніше дані положення:

- *обов'язок безперешкодно приймати природній стік води з сусідньої земельної ділянки.*

Так, відповідно до ч. 2 ст. 381 ЦК Республіки Молдова, власник земельної ділянки, розташованої нижче за течією, не має права жодним чином перешкоджати природному стоку вод, що поступають з ділянки, розташованої вище за течією. Аналогічне за змістом положення містить ст. 38 розділу 4 книги 5 ЦК Нідерландів: нижче розташовані земельні ділянки повинні приймати води, що природним чином стікають з розташованих вище земельних ділянок¹²¹⁵. На практиці це означає, що власник розташованої нижче ділянки не має права зводити споруди, які б перешкождали природному току води (зокрема, створювати загати чи греблі), внаслідок чого вода не сходить з розташованої вище ділянки¹²¹⁶.

¹²¹⁴ Морандьєр Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 58.

¹²¹⁵ Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фергшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. С. 253.

¹²¹⁶ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 253.

Крім того, вказане правило також передбачає право уникати сплати будь-яких компенсацій внаслідок можливих незручностей, завданих природним стоком вод на сусідні володіння. Це знайшло, зокрема, своє відображення в азербайджанському законодавстві: при скиданні води власник нижньої земельної ділянки повинен забирати воду, яка раніше доходила до неї природним чином, без компенсації (ч. 3 ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки)¹²¹⁷.

Слід сказати, що незважаючи на начебто логічність та очевидність цих положень, на практиці через відсутність їх закріплення в вітчизняному законодавстві все ж трапляються спори, які не мають однозначного врегулювання¹²¹⁸.

Законодавства ряду країн більш детально регламентують дане питання. Так, французьке законодавство прямо забороняє власнику нижче розташованої земельної ділянки споруджувати загати, які б перешкоджали стоку вод з вище розташованої ділянки (ч. 2 ст. 640 ФЦК). В свою чергу, молдовське законодавство надає право власнику нижче розташованої земельної ділянки, що зазнає збитків від стоку вод з вище розташованої ділянки, отримати в судовому порядку дозвіл на зміну за свій кошт такого стоку; при цьому власнику розташованої вище земельної ділянки забороняється вчиняти будь-які дії, що погіршують становище нижче розташованої ділянки (ч. 3 ст. 381 ЦК РМ). Що стосується останнього, то подібна норма присутня і в французькому законодавстві: власник вище розташованої ділянки не може вчиняти нічого, що б обтяжувало сервітут нижче розташованої ділянки (ч. 3 ст. 640 ФЦК). Таким чином, як вказується з цього приводу в літературі, власник розташованої вище ділянки має право зводити споруди (зокрема, рови), що сприяють природному стоку води, але він не має права обтяжувати обов'язок власника нижче розташованої земельної ділянки приймати природний стік¹²¹⁹.

В японському законодавстві при порушенні природного стоку води власнику вище розташованої ділянки додатково надається право за свій кошт провести ремонтні роботи на нижче розташованій ділянці¹²²⁰. В свою чергу, азербайджанське законодавство надає особі, що потерпає від випуску вод з вище розташованої ділянки, право вимагати від її власника прокласти за свій кошт рів через розташовану нижче ділянку (ст. 170 ЦК АР). Однак загалом подібні положення лише уточнюють загальне правило, не змінюючи його суті;

¹²¹⁷ Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).

¹²¹⁸ Сосед заливает водой земельный участок. „Строим Дом” - Строительный портал. URL: <http://www.stroimdom.com.ua/forum/showthread.php?t=135433/> (дата звернення: 17.02.2019).

¹²¹⁹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 253.

¹²²⁰ Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. С. 183.

- *заборона надмірно затримувати природний стік вод на сусідню земельну ділянку.* Так, згідно ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”, ч. 3 ст. 689 Цивільного кодексу Швейцарії, ч. 3 ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки, затримування природної води, необхідної для розташованої нижче земельної ділянки, можливо лише в тій мірі, в якій це необхідно для розташованої вище земельної ділянки;

- *заборона змінювати або перенаправляти стік вод, що зменшує їх кількість на сусідніх ділянках.* Подібні положення вміщені в ч. 4 ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки, ст. 177 ЦК Грузії, ст. 198 ЦК Туркменистану та ін. Їх слід розглядати як логічне продовження вказаного вище правила щодо неприпустимості безпідставного позбавлення нижче розташованої земельної ділянки необхідних для її використання вод природного походження;

- *заборона погіршувати якість вод, що стікають на сусідню земельну ділянку.* Подібні положення, зокрема, містяться в молдовському та азербайджанському законодавствах (ч. 1 ст. 381 ЦК РМ, ч. 4 ст. 170 ЦК АР). Так, в азербайджанському законодавстві йдеться про недопустимість змішування стічних та підземних вод, що спричиняє погіршення їх якості. Однак на сьогодні існування подібних положень в цивільному законодавстві є дещо спірним, оскільки відносини щодо охорони вод (в т.ч. щодо забезпечення їх якості і відповідальності за забруднення) імперативно регулюються екологічним законодавством.

Слід відзначити, що останні три положення здебільшого об'єднуються в одну загальну норму щодо заборони змінювати природний стік вод або погіршувати їх якість, що завдає шкоду сусідам. Прикладом може бути положення ст. 198 ЦК Туркменистану та достатньо аналогічні положення ст. 177 ЦК Грузії, ч. 4 ст. 170 ЦК Азербайджанської Республіки, ст. 39 розділу 4 книги 5 ЦК Нідерландів: недопустимо змінювати напрям стічних і підземних вод, що протікають через декілька земельних ділянок, або таке маніпулювання ними, що спричиняє зменшення кількості води або погіршення її якості на інших земельних ділянках. При цьому ст. 385 ЦК Республіки Молдова є достатньо аналогічною за змістом, проте містить дещо інші формулювання, яке надає право власнику використовувати для будь-яких потреб наявне на земельній ділянці джерело, якщо не будуть порушуватися права власників нижче розташованих земельних ділянок, та забороняє змінювати течію джерела, якщо цим позбавляються води для задоволення поточних потреб жителі населеного пункту. Подібні за формулювання положення містяться і в французькому законодавстві (ст. 642 ФЦК).

В китайському законодавстві з даного питання міститься більш загальне положення: користування природними потоками вод повинно раціонально і обґрунтовано розподілятися між володільцями прав на сусіднє нерухоме майно (ст. 86 Закону КНР „Про речові права”).

2) Регулювання штучного стоку води. В даному випадку мова йде про водні стоки, які спрямовуються власниками чи землекористувачами земельних ділянок або ж обумовлені їх діяльністю. В даному випадку, якщо виходити з

термінології, застосовуваної в ст. 640 ФЦК, такий стік здійснюється „за участю руки людини”. В молдовському законодавстві подібні відносини розглядаються як спеціальне водокористування в сусідських відносинах (ст. 382 ЦК РМ).

Загалом, як наголошується в літературі, право сусідства покладає на власника розташованої нижче ділянки обов'язок приймати лише природний стік води. Що ж стосується штучного стоку, то власник земельної ділянки може направити воду на сусідню ділянку тільки за згодою сусіда¹²²¹.

В ряді законодавств виникнення подібних штучних стоків пов'язується з тим чи іншим видом діяльності на земельній ділянці: у швейцарському та естонському законодавствах – з осушенням земель (ст. 690 ЦКШ, ч. 3 ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”), у французькому – з бурінням поверхні або підземними роботами, що обумовлюють появу вод на поверхні (ч. 4 ст. 641 ФЦК). Найбільш широким є підхід, закріплений у молдовському законодавстві – подібні стоки пов'язуються з здійсненням підземних робіт, осушенням болотистих земель, використанням вод в побутових, сільськогосподарських або виробничих цілях (ч. 1 ст. 382 ЦК РМ).

Слід відзначити, що в ряді законодавств, де наявне регулювання сусідських відносин, пов'язаних з природним стоком вод, регулювання відносин щодо штучного стоку вод відсутнє (Грузія, Азербайджанська Республіка, Туркменистан та ін.). Так, що стосується японського законодавства, то, як вказується в літературі, тут штучний стік води на сусідню ділянку в принципі не визнається, як виняток – прокладення штучного стоку через сусіднє володіння, якщо інші способи відводу вод з ділянки відсутні¹²²².

На нашу думку, відповідна логіка у вказаному є, оскільки штучне відведення стоків на сусідню земельну ділянку – це сервітут, відомий з часів римського приватного права¹²²³. Так, в австрійському законодавстві право вилити або відводити рідину на ділянку сусіда розглядається як домовий сервітут (п. 7 ч. 1 ст. 475 Загального цивільного уложення Австрії¹²²⁴). Відповідно, в ряді держав законодавець відмовився від регулювання відносин щодо здійснення штучного стоку вод на сусідню земельну ділянку в рамках „сусідського права”, надавши можливість застосовувати положення про земельні сервітути. Так, в чинному українському законодавстві право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку прямо закріплено як вид земельного сервітуту (п. 1 ч. 1 ст. 99 ЗК України).

Вивчення ж наявних положень щодо регулювання штучного стоку вод на сусідні володіння у зарубіжних законодавствах дозволяє зробити висновок, що

¹²²¹ Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. С. 253.

¹²²² Вагацума С., Ариидзumi Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. С. 183.

¹²²³ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учебник. Москва: БЕК, 2002. С. 193.

¹²²⁴ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 1068.

воно за змістом достатньо подібне до регулювання відповідних сервітутів, оскільки передбачається: 1) обов'язок здійснювати штучне скидання вод в найменш обтяжливий для сусіднього власника спосіб (ч. 2 ст. 382 ЦК РМ); 2) право на отримання компенсації за незручності (ч. 4 ст. 641 ФЦК). Однак, на нашу думку, існує принципова відмінність, яка зводить дані правила саме до обмежень щодо здійснення права власності на земельну ділянку в інтересах сусідів, а не до обмеженого речового права на чуже майно, яке, залежно від конкретної ситуації, може встановлюватися в договірному чи судовому порядку. Вона полягає в тому, що імперативно забороняється перешкоджати штучному стоку вод з сусідньої земельної ділянки і ця заборона має загальний характер.

В окремих випадках можливість здійснювати штучний стік на сусідню ділянку пов'язується з певними умовами. Так, в швейцарському та естонському законодавствах подібний стік допускається, якщо він здійснювався і раніше, а, у разі спричинення таким стоком шкоди, на особу, що його спричиняє, покладається обов'язок за свій кошт провести водостік (рів) через сусідню земельну ділянку; при цьому права на отримання відшкодування від такої особи не передбачається (ст. 690 ЦКШ, ч. 3 ст. 163 Закону Естонії „Про речове право”). В свою чергу, французьке законодавство беззастережно зобов'язує приймати з сусідньої ділянки води, що утворилися внаслідок бурових або підземних робіт, проте надає право на отримання компенсації збитків (ч. 4 ст. 641 ФЦК).

Найбільш поміркованими слід вважати норми молдовського законодавства з даного питання: власнику нижче розташованої земельної ділянки забороняється перешкоджати організованому стоку вод з розташованої вище земельної ділянки, обумовленому господарською діяльністю, якщо скидання вод відбувається у рів чи водний потік, крім випадків розташування на цій ділянці садибної забудови або кладовища; на зацікавлену особу покладається обов'язок здійснювати стік на сусідню земельну ділянку у найменш обтяжливий спосіб з сплатою попереднього справедливого відшкодування (ч. 1-3 ст. 382 ЦК РМ).

Згідно положень китайського законодавства, як уже вказувалося, при організації відводу і стоку вод повинен враховуватися природний напрям стоку (ст. 86 Закону КНР „Про речові права”).

3) Регулювання розподілу вод. Окремі зарубіжні законодавства, крім регулювання питань водного стоку (природного чи штучного) на сусідні ділянки, регламентують також окремі питання забору води для потреб земельної ділянки. Подібні положення закріплені в ст. 383 „Водозабір” та 384 „Надлишки води” ЦК Республіки Молдова, ст. 40 розділу 4 книги 5 ЦК Нідерландів, ст. 643 ФЦК.

Так, ст. 383 ЦК Республіки Молдова надає право за свій рахунок на протилежній прибережній ділянці здійснювати роботи для забору води з природного чи штучного джерела. Подібні положення містяться у французькому законодавстві у вигляді т.з. „сервітуту долучення”, який, за умов

сплати попереднього справедливого відшкодування, надає право прибудовувати до протилежного берега водозабірні споруди¹²²⁵.

Ст. 385 ЦК Республіки Молдова зобов'язує власника ділянки, який наділений надлишками води для задоволення поточних потреб, надавати їх іншим власникам, які потребують воду, з отриманням за це відшкодування. Дещо подібні положення містить ст. 643 ФЦК, щоправда, чинна його редакція не передбачає отримання компенсації. В свою чергу, нідерландське законодавство надає право використовувати для своїх потреб загальнодоступні та проточні води, якщо це не становить делікту щодо погіршення становища власників інших земельних ділянок (ст. 40 розділу 4 книги 5 ЦК Нідерландів).

Серед інших норм стосовно сусідського водокористування, які містяться в законодавстві окремих держав, також можна згадати положення про:

– заборону стоку вод з дахів на сусіднє володіння (ст. 154 Закону Естонії „Про речове право”, ст. 386 ЦК РМ, ст. 681 ФЦК). Загалом подібні положення ще з часів римського приватного права відомі у якості т.з. „міських сервітутів”¹²²⁶, однак вказані норми естонського законодавства додатково надають право виводити такі стоки на дорогу загального користування;

– прокладання водопроводів та водостоків через сусідню ділянку (ст. 164 Закону Естонії „Про речове право”, ст. 691 ЦКШ).

Як і в попередньому випадку, подібного роду положення також давно відомі як „сільські сервітути”¹²²⁷. Зокрема в якості сервітутів вони закріплені в українському законодавстві (ст. 99 ЗК України). Однак привертає увагу дещо незвична їх конструкція, оскільки в естонському і швейцарському законодавствах зацікавленій особі імперативно надається право прокладення комунікацій через сусіднє володіння, а власника сусіднього володіння зобов'язується не перешкоджати прокладенню водопроводів та водостоків через його ділянку. Так, відповідно до ч. 1 ст. 164 Закону Естонії „Про речове право”, *власник нерухомої речі має право побудувати через чужу земельну ділянку водопровід або водостік з метою осушення, зрошування, затоплення, водопостачання своєї земельної ділянки, відведення каналізаційних вод, використання водної енергії або в інших дозволених законом цілях, незалежно від згоди власника чужої земельної ділянки*; при спорудженні водопроводу і водостоку слід враховувати інтереси власника чужої земельної ділянки; за спорудження і використання водопроводу або водостоку власнику, через земельну ділянку якого воно здійснено, слід заздалегідь виплатити відшкодування. Вказане вчергове породжує питання про спільні та відмінні риси правил про добросусідство та земельні сервітути (детальніше – див. підрозділ 2.5.).

¹²²⁵ Морандьєр Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. С. 59.

¹²²⁶ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник. Москва: БЕК, 2002. С. 193.

¹²²⁷ Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник. Москва: БЕК, 2002. С. 193.

Якщо звернутися до вітчизняного законодавства, то в ньому подібні положення частково присутні. Однак слід розуміти, що ці положення спрямовані, в першу чергу, на забезпечення охорони водних ресурсів і не стосуються регулювання сусідських відносин. Як вказав з даного питання У. Маттеї, в тому разі, коли водний потік має істотну значущість, загальною тенденцією для всіх правових систем є перехід до адміністративного регулювання водних відносин. В результаті діяльність судів і гарантії майнових прав зводяться до мінімуму і витісняються на периферію водного права¹²²⁸.

Так, згідно ст. 80 Водного кодексу України, з метою охорони водності малих річок (річок з площею водозбору до 2 тис. квадратних кілометрів) забороняється: змінювати рельєф басейну річки; руйнувати русла пересихаючих річок, струмки та водотоки; випрямляти русла річок та поглиблювати їх дно нижче природного рівня або перекривати їх без улаштування водостоків, перепусків чи акведуків; здійснювати роботи, що можуть негативно впливати чи впливають на водність річки і якість води в ній та ін. Створення на річках та у їх басейнах штучних водойм та водопідпірних споруд, що впливають на природний стік поверхневих і стан підземних вод, допускається лише за спеціального дозволу (ч. 2 ст. 82 ВК України).

При цьому можна відзначити, що давні пам'ятки українського законодавства містили більшу кількість норм щодо регулювання сусідського водокористування.

Так, в главі 18 „Прав, за якими судиться малоросійський народ” (1743 р.) містилися норми щодо сусідського використання водних об'єктів (артикул 2 „О реке сумежной, о островах и озерах”), облаштування гребель та загат (артикул 3 „О делании присп при берегах речных и огачении на всяких реках плотин, також о ловле рыбной”), використання водних споруд (артикул 4 „О греблях и плотинах, прудах, езах, о подтопе и повреждении через то чужих грунтов”), утримання водних млинів (артикул 6 „О содержавнии мельниц и о мливе”)¹²²⁹.

Зокрема у п. 1 артикулу 2 „О реке сумежной, о островах и озерах” визначалося, що сусіди вправі використовувати таку ріку до її половини; значні частини одного берега, перенесені водою до іншого берега, продовжували вважатись належними їх попередньому власнику; у разі зміни русла ріки межа проходила по середині її старого русла. У п. 2 даного артикулу умисні дії щодо зміни течії суміжної ріки прирівнювались до пошкодження межі; попереднє становище відновлювалось, а на винну особу накладались майнові стягнення і відшкодування шкоди¹²³⁰. Положеннями п. 1 та 2 артикулу 4 заборонялося піднімати рівень води, котрий б затоплював млини чи землі вище за течією, а також без дозволу прибудовувати загати до чужого берега.

¹²²⁸ Маттеї У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. С. 189-190.

¹²²⁹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 631-635.

¹²³⁰ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 631-632.

Пунктом 3 даного артикулу встановлювалась десятирічна позовна давність для захисту прав та інтересів у даній сфері¹²³¹.

На сьогодні подібні положення видаються архаїчними, оскільки, як уже вказувалося, правове регулювання використання та охорони водних ресурсів, включаючи поверхневі води, зазнало принципових змін та перемістилося до сфери публічного права. Тим не менше, це не виключає необхідності врегулювання приватноправових аспектів сусідського водокористування.

З цією метою пропонуємо доповнити чинне законодавство (главу 17 ЗК України) наступними положеннями:

„Сусідське водокористування

1. Власники чи землекористувачі нижче розташованих земельних ділянок зобов'язані безперешкодно приймати природний стік вод з розташованих вище земельних ділянок.

2. Забороняється змінювати або погіршувати природний стік вод, якщо це завдає шкоду власникам чи землекористувачам сусідніх земельних ділянок.

3. Затримування чи іншим чином зменшення природного стоку вод, необхідних для розташованих нижче земельних ділянок, можливе лише в тій мірі, в якій це необхідно для задоволення обґрунтованих потреб власників чи землекористувачів розташованих вище земельних ділянок.

4. Забороняється перешкоджати стоку вод на земельну ділянку з розташованих вище земельних ділянок, що обумовлений господарською діяльністю їх власників чи землекористувачів (осушення земель, здійснення підземних робіт та ін.), за умови, що скидання вод відбувається у рів чи існуючий природний потік та не спричиняє шкоду, якщо інше не встановлено законодавством.”

Висновки до розділу 3.

1. Найбільш складним аспектом правового регулювання сусідських відносин є регламентація опосередкованих сусідських впливів. Як різновид сусідських впливів, вони виникають при здійсненні прав на сусідні об'єкти нерухомого майна (при використанні таких об'єктів) і характеризуються тим, що їм неможливо запобігти розмежуванням нерухомості та встановленням огорож. Найчастіше подібні впливи пов'язуються з перенесенням на сусідню земельну ділянку чи інший об'єкт нерухомого майна диму, пари, кіптяву, шуму та інших результатів діяльності особи. Однак опосередкований сусідський вплив не вичерпується виключно проникненням чого-небудь через межу, він може здійснюватися і шляхом зміни (перетворення) нерухомого майна (найчастіше – земельних ділянок), що в той чи іншій мірі зачіпає права та інтереси володільців сусідніх об'єктів нерухомості.

2. За загальним правилом, правопорядок захищає особу від негативних аспектів надмірного опосередкованого сусідського впливу на її володіння,

¹²³¹ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. С. 634.

однак при цьому визнається правомірним та не усувається допустимий опосередкований сусідський вплив, який завдає певних незручностей, але не виходить за прийнятні межі. Допустимий сусідський вплив є звичним (нормальним) наслідком життєдіяльності сусідніх володільців, а тому його необхідно розглядати в якості побічного негативного ефекту самого існування „сусідства” (так, певні володіння визнаються сусідніми саме через існування між ними взаємного впливу).

Виходячи із змісту ст. 103-104 ЗК України, опосередковані впливи на сусідні володіння можна поділяти на:

- допустимі (завдають незручності, що не виходять за встановлені межі);
- надмірні (завдають незручності, що виходять за встановлені межі);
- недопустимі (взагалі перешкоджають використанню сусідніх земельних ділянок за цільовим призначенням).

3. З науково-теоретичної точки зору, врегулювання опосередкованих сусідських впливів – це частина більш фундаментальної проблеми щодо визначення меж правомірного здійснення суб’єктивного права. Концептуально положення права сусідства можуть: забороняти здійснення недопустимого опосередкованого впливу на сусіднє володіння, забороняти перешкоджати допустимому опосередкованому сусідському впливу з інших володінь або зобов’язувати терпіти такий допустимий опосередкований сусідський вплив. При цьому основна проблема полягає у визначенні того, в яких межах опосередкований сусідський вплив повинен визнаватися правомірним, а в яких – його здійснення є підставою для звернення до суду з негативним позовом.

В наш час в основі правового регулювання опосередкованих сусідських впливів лежить принцип недопустимості зловживання суб’єктивним правом як його недобросовісного здійснення (реалізації), що порушує справедливий баланс (рівновагу) інтересів володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна. Покладення в основу правового регулювання даних відносин правового принципу обумовлено різноманітністю опосередкованих сусідських впливів, неможливістю в повній мірі регламентувати усі можливі аспекти сусідських відносин, а також необхідністю здійснення індивідуального (як правило – судового) розгляду кожного конкретного сусідського конфлікту з врахуванням усіх обставин справи.

4. Практичне застосування принципу неприпустимості зловживання правом в сфері сусідських відносин вимагає його конкретизації шляхом встановлення додаткових критеріїв, які б служили орієнтиром при правовій кваліфікації дій особи. На нашу думку, в якості критеріїв для оцінки правомірності (допустимості чи недопустимості) опосередкованого сусідського впливу слід враховувати: нормативні показники, місцеві звичаї, місцеві умови, призначення майна, а також забезпечення рівноваги (балансу) сусідських інтересів.

5. У сфері земельних відносин прагнення особи щодо панування над річчю проявляється у її намаганні відгородити свою земельну ділянку і обмежити для інших осіб доступ на неї. На практиці це відбувається шляхом обгороджування, тобто встановлення різного роду лінійних споруд, які власне і обмежують доступ на цю ділянку інших суб'єктів.

Чинним законодавством даний аспект сусідських відносин врегульовано достатньо обмежено, оскільки лише окремі спеціальні підзаконні акти передбачають ряд вимог щодо облаштування огорожень володінь (ДБН Б.2.2-12:2018 „Планування і забудова територій”, ДБН Б.2.2-5:2011 „Благоустрій територій”, ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013 „Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд” та ін.). Крім того, на регіональному рівні питання облаштування огорож також можуть регламентуватися актами органів місцевого самоврядування.

6. З науково-теоретичної точки зору при врегулюванні відносин, пов'язаних із встановлення обгороджень земельних ділянок необхідно розрізняти наступні принципово відмінні ситуації:

1) встановлення огорожі до межі. При такому способі встановлення огорожі особа діє на власний розсуд у встановлених законом межах;

2) встановлення огорожі на межі. Таке встановлення огорожі породжує ряд питань, зокрема щодо обов'язковості згоди суміжних володільців на встановлення огорожі; права власності та порядку використання огорожі; розподілу витрат щодо утримання огорожі; порядку її знесення та ін. Крім того, постає питання про те, чи у всіх випадках можливе встановлення огорожі безпосередньо на межі (зокрема, якщо вона вже позначена межовими знаками затвердженого зразка).

З метою врегулювання суспільних відносин щодо обгороджування земельних ділянок пропонуємо закріпити у чинному законодавстві положення наступного змісту:

1) *Власник чи землекористувач має право обгородити чи іншим чином обмежити доступ на земельну ділянку, якщо інше не встановлено законом. На земельній ділянці, доступ на яку обмежено встановленням огорожі чи в інший спосіб, який однозначно вказує на таке обмеження, не допускається перебування інших осіб без дозволу власника чи землекористувача, якщо не встановлено інше. Перебування на необгороджених земельних ділянках без отримання такого дозволу допускається, якщо це не суперечить закону і не заподіює збитків або значних незручностей їх власникам або землекористувачам;*

2) *Огорожа на межі суміжних земельних ділянок встановлюється за згодою їх власників та належить їм у рівних частинах, якщо договором не встановлено інше. Відчуження такої огорожі чи її частини здійснюється разом з тією частиною земельної ділянки, на якій вона розміщена;*

3) *Огорожа в межах земельної ділянки встановлюється відповідним власником або землекористувачем самостійно і належить йому на праві*

власності. Її використання іншими особами в спосіб, що обумовлює вплив на такої таку огорожу, здійснюється за згодою власника.

8. Обгороджування власником чи землекористувачем земельної ділянки часто зачіпає інтереси інших осіб, оскільки вони позбавляються можливості доступу на земельну ділянку, в першу чергу – для пересування, в т.ч. раніше існуючими шляхами. Тому з метою недопущення відповідних негативних наслідків, право на обгороджування володінь зазнає ряду обмежень, як нормативного, так і індивідуального характеру.

Правомочності щодо обгороджування земельних ділянок та заборони доступу на них може бути обмежено законодавством (нормативне правове регулювання) шляхом встановлення:

1) загальних обмежень щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки.

На сьогодні подібні загальні обмеження загалом відсутні. В зв'язку із цим пропонується доповнити українське законодавство наступним положенням: *„Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані забезпечити іншим особам збереження, а також безоплатне безперешкодне користування тими об'єктами загального користування (пішохідними або автомобільними дорогами (переходами, проїздами), об'єктами інженерної інфраструктури тощо), які існували на цих ділянках на момент їх передачі у власність або користування.”*

2) спеціальних обмежень щодо перешкоджання доступу на земельні ділянки.

Частково вони вже закріплені у чинному українському законодавстві. Так, в контексті спеціальних обмежень щодо обгороджування володінь слід розглядати положення ст. 88 Водного кодексу України, ст. 17 Закону України „Про фермерське господарство” та ін.

9. Що стосується індивідуального правового регулювання, то на користь зацікавлених осіб можуть встановлюватись сервітути (приватні або публічні) на підставі договору або за рішення суду, які надаватимуть можливість пересування чужими земельними ділянками. За таких умов власник ділянки чи землекористувач зобов'язаний надати особі, в інтересах якої встановлено сервітут, доступ на ділянку, в тому числі і минаючи встановлені огорожі.

Практика правого регулювання вказує на необхідність закріплення в чинному законодавстві такої правової конструкції як публічний земельний сервітут. Тому пропонується доповнити ст. 98 ЗК України наступним положенням: *„Право обмеженого користування чужими земельними ділянками може встановлюватися для однієї чи декількох визначених осіб (приватний земельний сервітут) або для необмеженого кола осіб (публічний земельний сервітут)”*.

10. Сусідське водокористування – різновид сусідських відносин, що пов’язані з використання поверхневих вод (водних об’єктів) володільцями (власниками та користувачами) сусідніх земельних ділянок.

Сусідське водокористування є достатньо традиційним напрямком регулювання сусідських відносин, однак в наш час дані відносини перемістилися до сфери публічно-правового регулювання. Вивчення законодавства зарубіжних держав та практики правового регулювання вказують на необхідність правової регламентації приватних аспектів сусідського водокористування. В його основі лежить загальне правило щодо заборони змінювати природній рух (течію) поверхневих вод, якщо це порушує права та законні інтереси власників і володільців сусідніх об’єктів нерухомого майна.

Проведене дослідження дозволило сформулювати наступні положення, якими слід доповнити гл. 17 ЗК України:

„Сусідське водокористування

1. *Власники чи землекористувачі нижче розташованих земельних ділянок зобов’язані безперешкодно приймати природний стік вод з розташованих вище земельних ділянок.*

2. *Забороняється змінювати або погіршувати природний стік вод, якщо це завдає шкоду власникам чи землекористувачам сусідніх земельних ділянок.*

3. *Затримування чи іншим чином зменшення природного стоку вод, необхідних для розташованих нижче земельних ділянок, можливе лише в тій мірі, в якій це необхідно для задоволення обґрунтованих потреб власників чи землекористувачів розташованих вище земельних ділянок.*

4. *Забороняється перешкоджати стоку вод на земельну ділянку з розташованих вище земельних ділянок, що обумовлений господарською діяльністю їх власників чи землекористувачів (осушення земель, здійснення підземних робіт та ін.), за умови, що скидання вод відбувається у рів чи існуючий природний потік та не спричиняє шкоду, якщо інше не встановлено законодавством.”*

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав: дис. д-ра. юрид. наук: 12.00.03 / Российский гос. ин-т. интелект. собств. М., 2008. 569 с.
2. Алексеев С. С. Общая теория права. Т. II. М.: Юрид. лит. 1982. 360 с.
3. Алексеев С. С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоправедения. М.: Статут, 2010. 471 с.
4. Аминова А. Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 19-25.
5. Аминова А. Ю. Классификация ограничений права собственности в соседских правоотношениях. *Право и государство: теория и практика*. 2015. № 9. С. 71-73.
6. Андреев Ю. Н. Ограничения в гражданском праве России. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2011. 400 с. URL: <http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik-scicenter/ponyatie-vidyi-formyi-zloupotrebleniya-77110.html> (дата звернення: 17.02.2019).
7. Андреев Ю. Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. 206 с.
8. Анисимов А. П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы. *Вестник ТвГУ. Серия: Право*. 2016. № 2. С. 160-171.
9. Бабаев А. Б. Система вещных прав: монография. Москва: Волтерс Клувер, 2006. 391 с.
10. Басов А. В., Басова Ю. Ю. Теоретико-правовой анализ визначення поняття „обмеження”. *Адміністративне право і процес*. 2014. № 3 (9). 2014. С. 87-94.
11. Баварским коровам выдадут смартфоны: защитники животных требуют отменить старинную баварскую традицию. *Германия: электронный журнал*. URL: http://www.rg-rb.de/index.php?option=com_rg&task=item&id=16727&Itemid=0 (дата звернення: 17.02.2019).
12. Безсмертна Н. В. Межі здійснення права приватної власності в Україні. *Право України*. 2002. № 6. С. 53-57.
13. Бирюков А. А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис...канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ставропольский гос. университет. Ставрополь, 2004. 165 с.
14. Білецький Л. Руська Правда й історія її тексту. Вінніпег: Українська Вільна Академія Наук в Канаді, 1993. URL: <http://izbornyk.org.ua/bilets/bil.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
15. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2005. 20 с.
16. Бошно С. В. Система права и система законодательства. *Право и современные государства: научно-практический журнал*. 2013. № 5. URL:

http://www.mirkin.ru/_docs/modern_states/N5_2013.pdf (дата звернення: 19.02.2019).

17. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія. К.: Юридична думка, 2006. 144 с.

18. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навчальний посібник. К.: Видавництво Європейського університету, 2010. 185 с.

19. Бурцев О. В. Правові засади вирішення спорів щодо меж земельних ділянок: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Національний юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Х., 2016. С. 197.

20. Бурцев О. В. Встановлення меж земельної ділянки як гарантія вирішення межових спорів. *Проблеми законності*. 2015. Вип. 128. С. 197-203.

21. В Швейцарии коровам запретили носить колокольчики. *Все о Швейцарии: электронный журнал*. URL: <http://aboutswiss.ch/news/v-shveysarii-korovam-zapretili-nosit-kolokolchiki/> (дата звернення: 17.02.2019).

22. Вагацума С., Ариидзуми Т. Гражданское право Японии: в двух книгах / под ред. и со вступ. ст. Р. О. Халфиной. Кн. 1. Москва: Прогресс, 1983. 352 с.

23. Вавилин Є. В. Осуществление и защита гражданских прав. Москва: Волтерс Клувер, 2009. 360 с.

24. Василенко М. П. Матеріяли до історії українського права. Т. 1. Передмова. К.: ВУАН, 1929. 250 с.

25. Василенко М. П. „Права, по которым судится малороссийский народ” як джерело до історії державного права України XVIII віку. *Антологія української юридичної думки*. К: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 136-143.

26. Васянович О. А. Правовий звичай як форма права у сучасних правових системах: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Нац. пед. ун-т ім. М. П. Драгоманова. К., 2010. 18 с.

27. Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.-Л., Изд. АН СССР, 1948. 840 с.

28. Веренкіотова О. В. Оціночні поняття у правових актах: теорія та практика реалізації: автореф. дис ... канд. юрид наук: 12.00.01 / Нац. акад. внутр. справ. Київ, 2013. 20 с.

29. Виниченко Ю. В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М. М. Сперанского, 2012. 84 с.

30. Виниченко Ю. В. К вопросу о понятии соседского права. *Сибирский юридический вестник*. 2011. № 3. С. 49-55.

31. Виниченко Ю. В. Соседское право и право собственности: вопрос взаимосвязи (историко-правовое исследование). *Вестник Пермского университета*. 2013. Выпуск 1 (19). С. 21-32.

32. Виниченко Ю. В. Jura vicinitatis в римском частном праве. *История государства и права*. 2012. № 12. С. 27-29.

33. Виноградов В. Н. Краткий очерк поземельной собственности и межевое право Древнего Рима. Житомир: Электро-Типография Е. А. Синькевича, 1910. 29 с.
34. Власов Ю. Н. Государство и право Киевской Руси: становление политико-правовых отношений (VI-XIII века). Москва: Юрайт, 1999. 312 с.
35. Водний кодекс України: Закон України від 06.06.1995 року № 213/95-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/go/213/95-вр (дата звернення: 17.02.2019).
36. Волкова Т. А. „Соседское право”: гражданско-правовое регулирование и способы защиты. *Проблема правосубъектности: современные интерпретации*: матер. междунар. научн.-практ. конференции (Самара, 26 февраля 2010 года). Самара, 2010. Вып. 8. С. 68-70.
37. Гавва А. А. Ограничения права собственности в публичных и частных интересах. *Правовое государство: теория и практика*. 2014. № 4 (38). С. 95-99.
38. Галянтич М. К. Приватноправові засади реалізації житлових прав громадян в Україні: автореф. дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2008. 40 с.
39. Гамбаров Ю. С. Добровольная и безвозмездная деятельность в чужом интересе вне договорного отношения и не по предписанию закона. Вып. 1-2. Москва: Тип. А. И. Мамонтова и Ко, 1879. 402 с.
40. Германов А. В. Земельный участок в системе вещных прав. Москва: Статут, 2011. 144 с.
41. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук: 12.00.06 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. К., 2003. 20 с.
42. Гончаренко М. Б. Речеві права на нерухомість: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ун-т внутр. справ. Х., 1999. 19 с.
43. Горобець Н. О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 19 с.
44. Гошко Т. Д. Нариси з історії магдебурзького права в Україні (XVI – поч. XVII ст.). Львів: Афіша, 2002. 255 с.
45. Гражданский кодекс Азербайджанской Республики: Закон Азербайджанской Республики от 28.12.1999 года № 779-IQ. URL: http://online.zakon.kz/Document/?doc_id=30420111#sub_id=1780000 (дата звернення: 17.02.2019).
46. Гражданський кодекс Грузії: Закон от 26.06.1997 года № 786-Пс. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/download/31702/75/ru/pdf> (дата звернення: 17.02.2019).
47. Гражданский кодекс Италии (Codice civile Italiano): Королевский указ от 16.03.1942 года № 262 / URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/2508> (дата звернення: 17.02.2019).
48. Гражданский закон Латвийской Республики (1937 года). URL: http://www.pravo.lv/likumi/05_3_gz.html (дата звернення 19.02.2019).

49. Гражданский кодекс Монголии от 10.01.2002 года (Civil code Of Mongolia, January 10, 2002). URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=183496
50. Гражданский кодекс Нидерландов: книги 2, 3, 5, 6 и 7 / пер. М. Фертшман, отв. редактор Ф. Й. М. Фельдбрюгге. Изд. 2-е. Лейден, 2000. 372 с.
51. Гражданский кодекс Республики Армения: Закон от 05.05.1998 года: URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/legislation/details/7429> (дата звернення: 17.02.2019).
52. Гражданский кодекс Республики Беларусь: Закон от 07.12.1998 года № 218-3: URL: <http://pravo.levonevsky.org/kodeksby/gk/indexgk.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
53. Гражданський кодекс Республіки Молдова: Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL: <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 17.02.2019).
54. Гражданский кодекс Туркменистана: Закон от 17.07.1998 года № 294-1. URL: http://minjust.gov.tm/ru/mmerkezi/doc_book_cc.php?book_cont_id=57 (дата звернення: 17.02.2019).
55. Гражданський кодекс Чешской республіки: Закон Чешской Республіки от 03.02.2012 года. URL: http://anesro.com/down/zakon/89-2012_Sb.pdf (дата звернення 19.02.2019).
56. Гражданское право Германии: перевод с немецкого / ред. В. М. Нечаев. С.-Пб.: Сенат. Тип., 1910. 430 с.
57. Гражданское право: учебник. Том II / отв. ред. Суханов Е. А. Москва: Волтерс Клувер. 2008. 496 с.
58. Гражданское право. Ч. 1 / Под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Проспект, 1998. 632 с.
59. Гражданское уложение Германии: вводный закон к Гражданскому уложению. Кн. 1 / науч. ред.: Маковский А. Л.; Введ.: Бергманн В. 2-е изд., доп. М.: Волтерс Клувер, 2006. 816 с.
60. Грибанов В. П. Осуществление и защита гражданских прав. Изд. 2-е, стереотип. Москва: Статут, 2001. 411 с.
61. Губар О. С. Недопустимість зловживання правом у цивільному праві України: автореф. дис ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. прав. наук України, Наук.-дослід. ін-т приват. права і підприємництва. Київ, 2013. 19 с.
62. Губарев С. В. Право власності фізичної особи на присадибну земельну ділянку (садибу): автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НДІ приват. права і підприємництва Акад. прав. наук України. К., 2009. 18 с.
63. Гуз А. М. Історія держави і права України. Джерела права періоду Київської Русі: навчальний посібник. К.: КНТ, 2007. 72 с.
64. Гуревський В. К. Понятие и содержание добрососедства в земельном праве. *Земельное право Украины: учеб. пособие* / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. 496 с.

65. ДБН Б.2.2-12:2018. Планування і забудова територій: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 року № 100. URL: http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2018/06/B-2212_InBul.pdf (дата звернення: 17.02.2019).
66. ДБН В.2.2-15-2005. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення: наказ Держбуду України від 18.05.2005 року № 80. URL: <http://www.minregion.gov.ua/wp-content/uploads/2016/11/DBN-V.2.2-15-2005.pdf> (дата звернення: 17.02.2019).
67. ДБН Б.2.2-5:2011. Планування і забудова міст, селищ і функціональних територій. Благоустрій територій: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 28.10.2011 року № 259, від 30.03.2012 року № 139. URL: https://dnaop.com/html/32602/doc-%D0%94%D0%91%D0%9D_%D0%91.2.2-5_2011 (дата звернення: 17.02.2019).
68. Демченко О. В. Правовий режим майна в багатоквартирному житловому будинку: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. К., 2011. 20 с.
69. Дерюгина Т. В. Теоретические проблемы в сфере осуществления субъективных гражданских прав: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Академия народного хозяйства. Волгоград, 2010. 38 с.
70. Дзера О. В. Розвиток права власності громадян в Україні: монографія. К.: Вентурі, 1996. 272 с.
71. Дмитрієнко Ю. М. Першоджерела традиційної української правосвідомості. *Університетські наукові записки*. 2006. № 2 (18). С. 28-35.
72. Дождев Д. В. Римское частное право: учебник для вузов. 2-е изд., изм. и доп. М.: Издательство НОРМА, 2002. 784 с.
73. Дотримання правил добросусідства. *Офіційний сайт Кам'янець-Подільської міської ради*. URL: <http://old.kam-pod.gov.ua/novyny-zminy-u-zakonodavstvi/11688-dotrimannya-pravil-dobrosusdstva.html> (дата звернення: 17.02.2019).
74. Древнерусские княжеские уставы XI-XV вв. / ред. Я. Шапов. Москва: Наука, 1976. 241 с.
75. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2010. 21 с.
76. ДСТУ-Н Б В.2.6-188:2013. Настанова з проектування огорож майданчиків і ділянок підприємств, будинків і споруд: наказ Мінрегіону України від 14.01.2014 року № 4, від 02.06.2014 року № 160. URL: http://online.budstandart.com/ru/catalog/doc-page?id_doc=59989 (дата звернення: 17.02.2019).
77. Дьяконов М. Очерки общественного и государственного строя Древней Руси. С-Пб, 1908. 510 с.

78. Ейдельберг М. М. Земельна ділянка як об'єкт адміністративно-правових відносин: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.07 / Запоріз. нац. ун-т. Запоріжжя, 2011. 17 с.
79. Ельяшевич В. Б. Право участия частного и его защита. СПб., 1914. 20 с.
80. Емелькина И. А. Проблемы формирования института соседского права в российском гражданском праве. *Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки.* 2016. № 2. С. 399-414.
81. Емельянов В. И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М.: Лекс-Книга, 2002. 160 с.
82. Ерофеев Б. В. Земельное право. Учебник для вузов / под. ред. Г. В. Чубукова. М.: Новый Юрист, 1998. 544 с.
83. Європейська політика сусідства (ЄПС). *Вікіпедія.* URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Європейська_політика_сусідства. (дата звернення: 17.02.2019).
84. Живов А. А. О соседском праве и прециальных сервитутах. *История государства и права.* 2012. № 2. С. 21-24.
85. Жителі Броварів захистили забудовника від депутата-провокатора. *Факти-ICTV: on-line видання.* URL: <https://fakty.ictv.ua/ua/ukraine/20161104-zhyteli-brovariv-zahystyly-zabudovnyka-vid-deputata-provokatora/> (дата звернення: 17.02.2019).
86. Загальна теорія держави і права: підручник / за ред. М. В. Цвіка, О. В. Петришина. Харків: Право, 2011. 584 с.
87. Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.). *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях.* В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. 1168 с.
88. Заєць О. І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки.* 2012. Вип. 92. С. 28-31.
89. Зайков А. В. Римское частное право: учебник. М.: Издательство Юрайт, 2017. 422 с.
90. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов / сост. И. М. Тютрюмов. Книга вторая. М.: Статут, 2004. 603 с.
91. Захарченко П. П. Історія держави та права України: навчальний посібник. К.: Університет „Україна”, 2005. 208 с.
92. Земельне право: підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. К.: Ін Юре, 2001. 424 с.
93. Земельне право України: підручник / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. К.: Ін Юре, 2008. 600 с.
94. Земельне право України: підручник / за ред. М. В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
95. Земельне право України: підручник / За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. К.: Істина, 2009. 600 с.

96. Земельное право Украины: учеб. пособие / под. ред. Погребного А. А., Каракаша И. И. К.: Истина, 2002. 496 с.
97. Земельний кодекс Української РСР: Закон УРСР від 08.07.1970 року № 2874-VII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874a-07> (дата звернення: 17.02.2019).
98. Земельний кодекс Української РСР: Закон УРСР від 18.12.1990 року № 561-XII. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12> (дата звернення: 17.02.2019).
99. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. Дата оновлення: 07.02.2019. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 17.02.2019).
100. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 2-е вид. К.: Ін Юре, 2004. 748 с.
101. Земельний кодекс: науково-практичний коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. 3-є вид., перероб і доп. К.: Ін Юре, 2007. 896 с.
102. Земельный кодекс Украины: комментарий. Изд. четвертое. Х.: Одиссей, 2006. 512 с.
103. Земельный кодекс УССР. Х.: Юр. из-во НКЮ УССР, 1929. 112 с.
104. Земельный кодекс Республики Казахстан: Кодекс Республики Казахстан от 20.06.2003 года № 442-ІІ ЗРК. URL: <http://www.pavlodar.com/zakon/?dok=02847&ogl=all> (дата звернення: 17.02.2019).
105. Земельный кодекс Российской Федерации: Закон РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773 (дата звернення: 17.02.2019).
106. Злоупотребление правом: многообразие мнений в междисциплинарном исследовании: монография / под ред. Н. И. Минкиной. Барнаул: Изд-во ААЭП, 2015. 160 с.
107. Иванов А. А. Вещное право. *Правоведение*. 1992. № 1. С. 115-120.
108. Иванов С. А. Категория владения в гражданском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Кубан. гос. аграр. ун-т. Краснодар, 2011. 26 с. URL: <http://lawtheses.com/kategoriya-vladieniya-v-grazhdanskom-prave#ixzz3dLPHgi1G> (дата звернення: 17.02.2019).
109. Илюхина Э. В. Проблемы правового регулирования публичного сервитута земельных участков в России. *Молодой ученый*. 2012. № 8. С. 204-206.
110. Иоффе О. С., Мусин В. А. Основы римского гражданского права. Ленинград: Из-во Ленинградского ун-та. 1975. 156 с.
111. Иоффе О. С. Структурные подразделения системы права (на материалах гражданского права). *Ученые записки ВНИИСЗ*. 1968. Вып. 14. С. 45-60.
112. Исмагилов Р. Р. Злоупотребление правом или право злоупотребления. *Право и политика*. 2000. № 7. С. 15-23.
113. Исупов К., Савкин И. Русская философия собственности (XVII-XX вв.). С-Пб.: Ганза, 1993. 512 с.

114. Іванівська О. П. Звичаєве право в Україні. Етнотворчий аспект: навчальний посібник. К., 2002. 226 с.
115. Іванов В. М. Історія держави та права України: навч. посіб. К.: Атіка, 2007. 728 с.
116. Історія держави і права України: курс лекцій / під ред. В. Г. Гончаренко. К.: Вентурі, 1996. 288 с.
117. Історія держави і права України: підручник / за ред. А. С. Чайковського. К.: Юрінком Інтер, 2004. 512 с.
118. Історія держави і права України: підручник / за ред. В. Я. Тація, А. Й. Рогожина, В. Д. Гончаренка. Том 1. К.: Ін Юре, 2003. 656 с.
119. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками: наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 року № 376. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10> (дата звернення: 17.02.2019).
120. Інструкція щодо попередження та ліквідації хвороб і отруєнь бджіл: наказ Головного державного інспектора ветеринарної медицини від 30.01.2001 року № 9. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0131-01> (дата звернення: 17.02.2019).
121. Казанський Д. Феодали з передмістя. *Тиждень*. 2015. 19 вересня. URL: <https://tyzhden.ua/Society/146360> (дата звернення: 17.02.2019).
122. Камышанский В. П. Пределы и ограничения права собственности: монография. Волгоград, 2000. 224 с.
123. Калениченко К. С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Санкт-Петербургский гос. ун-т. Санкт-Петербург, 2016. 22 с.
124. Канчукова А. В. Недвижимость как объект права собственности: Вопросы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Всерос. гос. налог. акад. Москва, 2005. 26 с. URL: <http://lawtheses.com/nedvizhimost-kak-obekt-prava-sobstvennosti> (дата звернення: 17.02.2019).
125. Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.
126. Кассо Л. А. Русское поземельное право. Москва, 1906. 279 с.
127. Кириченко В. М., Куракин О. М. Теорія держави і права: модульний курс: навч. посіб. К.: Центр учбової літератури, 2010. 264 с.
128. Клименко С. В. Здійснення фізичними особами права власності на житло: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва Нац. акад. прав. наук України. К., 2011. 20 с.
129. Книш В. В. Принципи земельного права України: автореф. дис. ... к. ю. н.: 12.00.06 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. 20 с.

130. Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2016. 191 с.
131. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Республики Беларусь от 23.07.2008 года № 425-З. URL: http://etalonline.by/?type=text®num=Hk0800425#load_text_none_1_ (дата звернення 19.02.2019).
132. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за редакцією Стефанчука Р. О. та Стефанчука М. О. К.: Правова єдність, 2009. 1168 с.
133. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. *Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика* / Отв. ред. А. Л. Маковский. М., 1998. С. 271-298.
134. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред.: Витрянский В. В., Козырь О. М., Маковская А. А. М.: Статут, 2004. 95 с.
135. Копылов А. В. Вещные права на землю. Москва: Статут, 2000. 255 с.
136. Королев С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии. *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2011. № 2. С. 76-80.
137. Костицький В. В. До питання про розвиток системи права та критерії його поділу на галузі (на прикладі екологічного та повітряного права). URL: <http://www.kostytsky.com.ua/upload/doc/sprava.pdf> (дата звернення: 19.02.2019).
138. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. 19 с.
139. Кот О. О. Проблеми здійснення та захисту суб'єктивних цивільних прав: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Н.-д. ін-т приват. права і підприємництва ім. акад. Ф. Г. Бурчака. К., 2017. 550 с.
140. Коцюба О. П. Особисте землекористування громадян. К.: Урожай, 1985. 160 с.
141. Кравцова Д. Л., Ковалева Я. А. Земельные сервитуты в странах Западной Европы и российском праве: основные аспекты сравнительного анализа. *Актуальные проблемы права: материалы междунар. заоч. науч. конф.* (Москва, ноябрь 2011 года). Москва, 2011. С. 98-101.
142. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215-218.
143. Кулинич П. Ф. Портрет доброго сусіда в інтер'єрі земельного права. *Юридичний вісник України*. № 2. 2006. С. 6.
144. Кулинич П. Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 25-33.

145. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юридичний журнал*. 2003. № 10. С. 64-68.
146. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
147. Кулинич П. Ф. Практичний посібник з питань формування (доформування) земельних ділянок та оформлення прав на них: проект USAID АгроІнвест. К., 2013. 74 с.
148. Кульчицький В., Левицька І. Джерела, структура, основні положення Австрійського цивільного кодексу 1811 р. *Вісник Львівського університету. Серія юридична*. 2009. Вип. 48. С. 46-51.
149. Кульчицький В. С., Тищик Б. Й. Історія держави і права України: навчальний посібник. Вид. 2-ге, доп. і перероб. К.: Атіка, 2006. 352 с.
150. Купченко Д. В. Соседское право как институт российского права. *Вопросы современной юриспруденции: материалы XXV Междунар. заоч. науч.-практ. конф. (Новосибирск, 05 июня 2013 года)*. Новосибирск: СибАК, 2013. С. 28-33.
151. Курдиновский В. И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899. 391 с.
152. Курзински-Сингер Е. Принципы немецкого вещного права и разграничение вещных и обязательственных прав. *Сборник статей о праве Германии*. 2015. № 1. С. 67-74.
153. Курмаева Ю. Д. „Соседское право” как самостоятельный институт гражданского права. *Вестник Омского Университета. Серия: Право*. 2017. № 2. С. 96-101.
154. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2002. 19 с.
155. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2002. 544 с.
156. Лащенко Р. М. Лекції по історії українського права. К.: Україна, 1998. 254 с.
157. Лащенко Р. М. Право власності в „Руській Правді”. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 444-449.
158. Лащенко Р. М. Руська Правда. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 426-432.
159. Левицька Н. О. Міжгалузеві нормативно-правові інститути: деякі теоретичні питання. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2015. № 14. Том 1. С. 22-24.
160. Леонтович Ф. І. Русская Правда и Литовський Статут. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 155-223.

161. Лешков В. М. История русского общественного права до XVIII. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2002, Т. 2: Історія держави і права України: Руська правда. С. 52-136.
162. Лобов О. А. Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. *Проблеми законності*. 2011. Вип. 116. С. 102-108.
163. Лобов О. А. Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. *Проблеми законності*. 2012. Вип. 119. С. 255-264.
164. Майкут Х. В. Застосування Литовських статутів на українських землях та їх особливості. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2008. Вип. 11. С. 58-62.
165. Маковій В. П. Набувальна давність у цивільному праві: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2007. 20 с.
166. Маликов Е. Ю. Правовая природа злоупотреблений субъективным гражданским правом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Акад. нар. хоз-ва при Правительстве РФ. М., 2010. 17 с.
167. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве. *Теория государства и права: курс лекций* / под. ред. Н. И. Матузова и А. В. Малько. М.: Юристъ, 1997. 672 с.
168. Малько А. В. Стимулы и ограничения в праве: теоретико-информационный аспект: автореф. дис. д-ра юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 1995. URL: <http://lawtheses.com/stimuly-i-ogranicheniya-v-prave#ixzz5S1f1yVHL> (дата звернення 19.02.2019).
169. Маттеи У., Суханов Е. А. Основные положения права собственности. М.: Юристъ, 1999. 384 с.
170. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. 19 с.
171. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2005. 211 с.
172. Махиня Е. А. Принцип старшинства как основа разрешения вопроса конкуренции вещных прав. *Вестник Омского университета. Серия „Право”*. 2016. № 4. С. 126-130.
173. Махінова А. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України. *Юридичний журнал*. 2006. № 6 (46). С. 43-45.
174. Мединцев А. Я. Копні суди в Україні XIV–XVI ст. *Вісник Одеського інституту внутрішніх справ*. 2001. № 2. С. 142-143.
175. Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / ред. А. И. Вицын. 10-е изд., испр. и доп. Петроград, 1915. 715 с.
176. Методичні рекомендації стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації: наказ Міністерства юстиції України від 14.04.2009 року

№ 660/5. URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v660_323-09 (дата звернення: 17.02.2019).

177. Мешканці підтримали спорудження скандального ТЦ біля м. Осокорки. *Дарниця.org* : електронна газета. URL: [https://drda.org.ua/https://drda.org.ua/press-release/ мешканці-підтримали-спорудження-скандального-тц-біля-м-осокорки/](https://drda.org.ua/https://drda.org.ua/press-release/мешканці-підтримали-спорудження-скандального-тц-біля-м-осокорки/) (дата звернення: 17.02.2019).

178. Микрюков В. А. Ограничения и обременения права собственности и иных гражданских прав: дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Пермский гос. ун-т. Пермь, 2004. 214 с.

179. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20. С. 107-111.

180. Мироненко І. В. Зміст та значення публічних сервітутів для правового регулювання земельних відносин. *Держава і право*. 2013. № 60. С. 342-349.

181. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2008. 19 с.

182. Мироненко І. В. Зміст і межі здійснення права приватної власності на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. Івано-Франківськ, 2008. 208 с.

183. Мироненко І. В. Індивідуалізація земельних ділянок як об'єктів речово-правових відносин. *Екологічне право України*. 2014. № 1. С. 43-49.

184. Мироненко І. В. Регулювання земельних відносин добросусідства в радянському законодавстві. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2012. Випуск XXX. С. 186-193.

185. Мироненко І. В. Регулювання опосередкованих впливів на сусідні володіння у відносинах добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2007. № 8. С. 41-47.

186. Мироненко І. В. Питання правового регулювання нерухомості в новому законодавстві України. *Нові Цивільний і Кримінальний кодекс – важливий етап кодифікації законодавства України*: матеріали науково-практичної конференції (Івано-Франківськ, 3-4 жовтня 2002 року). Івано-Франківськ, 2002. С. 53-55.

187. Мироненко І. В. Поняття та зміст відносин добросусідства. *Підприємництво, господарство і право*. 2009. № 11. С. 95-97.

188. Мироненко І. В. Правове регулювання земельних відносин добросусідства в праві Київської Русі. *Університетські наукові записки. Часопис Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького*. 2013. С. 255-260.

189. Мисник Г. А. Публичный сервитут в земельном праве: содержание, основания возникновения и прекращения. *Правовые вопросы связи*. 2010. № 1. С. 11-13.

190. Мірошніченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. 678 с.

191. Мірошніченко А. М. Колізії в правовому регулюванні земельних відносин в Україні. 2-ге вид., перероб. і допов. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. 270 с.
192. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. 5-те вид., змін. і доп. К.: Алерта, 2013. 544 с.
193. Мірошніченко А. М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. *Земельне право України: теорія і практика*. 2007. № 1. С. 25-31.
194. Мічурин Є. О. Обмеження майнових прав фізичних осіб (теоретико-правовий аспект): дис... д-ра юрид. наук: 12.00.03 / Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2000. 463 с.
195. Монахов Д. А. Сервитуты и их судебная защита: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Санкт-Петербургский гос. университет. СПб., 2010. 25 с.
196. Морандьер Л. Ж. Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е. А. Флейшиц. Москва: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. 728 с.
197. Муромцев С. А. Гражданское право Древнего Рима. М., 1883. 732 с.
198. Мухамедова Е. Е. Цивільно-правові аспекти реалізації особистих немайнових прав фізичної особи в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2010. 20 с.
199. Нагнибіда В. І. Речові права на чуже майно: порівняльно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. 20 с.
200. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: правові та організаційні питання: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2010. 20 с.
201. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за заг. ред. В. В. Медведчука. К.: Юрінком Інтер, 2004. 656 с.
202. Некіт К. Г. Визначальні засади правового регулювання речових прав: до питання вдосконалення концепції. *Правове життя сучасної України: матеріали Міжнар. наук. конф. (Одеса, 16-17 травня 2014)*. Одеса: Фенікс, 2014. Т. 1. С. 281-284.
203. Несинова С. В. Правовий інститут: генеза виникнення та перспективи розвитку. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2014. Т. 1. Вип. 1. С. 14-20. URL: http://www.lo.kherson.ua/2014/pravo01/part_1/02.pdf (дата звернення 19.02.2018).
204. Нечаев В. Соседское право. URL: <http://gatchina3000.ru/brockhaus-and-efron-encyclopedic-dictionary/095/95984.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
205. Никифорак М. В. З історії кодифікації австрійського цивільного та цивільно-процесуального права. *Науковий вісник Чернівецького університету: Збірник наук. праць. Вип. 82: Правознавство*. Чернівці: ЧДУ, 2000. С. 18-21.

206. Никонов П. Н. Соседское право. Приложение. *Недвижимость, кадастр и мировые системы регистрации прав на недвижимое имущество: аналитический обзор*. СПб: Роза мира, 2006. 113 с.
207. Новицкий И. Б. Общие пределы пользования смежными участками (Вторжение в соседскую сферу). *Право и жизнь*. 1924. Книга 7/8. С. 10-21.
208. Новицкий И. Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 3-12.
209. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Законопроект Федерального закона от 03.04.2012 года № 47538-6. URL: <https://www.eg-online.ru/document/law/169006/> (дата звернення: 17.02.2019).
210. О Вещном праве: Закон Эстонии от 09.06.1993 года. URL: http://estonia.news-city.info/docs/sistemsf/dok_ierrki/index.htm (дата звернення: 17.02.2019).
211. О вещных правах: Закон КНР от 16.03.2007 года. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/ (дата звернення: 19.02.2019).
212. Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и Союзных Республик: Закон СССР от 13.12.1968 года № 3401-VII. URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data03/tex15219.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
213. Общая теория советского земельного права / под ред. Г. А. Аксененка, И. А. Иконицкой, Н. И. Краснова. М.: Наука, 1983. 359 с.
214. Общие начала землепользования и землеустройства: Постановление ЦИК СССР от 15.12.1928 года. URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data04/tex16640.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
215. Общие положения гражданского права КНР: приняты на 4-й сессии Всекитайского собрания народных представителей шестого созыва 12.04.1986 года. URL: / http://chinalawinfo.ru/civil_law/general_principles_civil_law (дата звернення: 19.02.2019).
216. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле: приняты Верховным Советом СССР 28.02.1990 года. URL: <http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/usr3494.pdf> (дата звернення: 17.02.2019).
217. Остапенко А. Г. Правовое регулирование отношений между соседями, имеющими общие границы, посредством сервитутов: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрный ун-т. Краснодар, 2012. 202 с.
218. Падох Я. Грунтове судочинство на Лівобережній Україні у другій половині XVII- XVIII ст. Львів, 1994. 189 с.
219. Памятники римского права: Законы XII таблиц, Институции Гая, Дигесты Юстиниана. Москва: Зерцало, 1997. 608 с.
220. Паядайте-Васіляускене А.-В. Кириличні списки Другого литовського статуту: палеографія, хронологія, кодикологія. Львів, Львів. нац. універ. ім. І. Франка, 2004. 176 с.

221. Пейчев К. П. Правове регулювання відчуження земельних ділянок: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. Х., 2005. 20 с.
222. Підлубна Т. М. Право на захист цивільних прав та інтересів: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2009. 20 с.
223. Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. 20 с.
224. Плюхин В. И. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений. *Ученые записки ИМЭИ*. 2011. №2 (2). С. 54-60.
225. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. 800 с.
226. Погрібний С. О. Порівняльно-правовий аналіз інституту володіння у континентальній, англосаксонській та східноєвропейській системах права: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. К., 2001. 20 с.
227. Податковий кодекс України: Закон України від 02.12.2010 року № 2755-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (дата звернення: 19.02.2019).
228. Покровський И. А. История римского права. Минск: Харвест, 2002. 528 с.
229. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. Москва: Статут, 1998. 353 с.
230. Політика добросусідства. Вікіпедія. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Політика_добросусідства. (дата звернення: 17.02.2019).
231. Полянський Т. Т. Зловживання правом: загальнотеоретична характеристика: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Львівському нац. ун-т ім. І. Франка. Львів, 2011. 16 с.
232. Поротикова О. А. Гражданско-правовое регулирование соседских отношений. *Законодательство*. 2004. № 4. С. 79-85.
233. Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. Москва: Волтерс Клувер, 2007. 256 с.
234. Поротикова О. А. Проблемы гражданского-правового регулирования соседских отношений. *Актуальные проблемы права собственности: материалы Всероссийской межвузовской конференции (Саратов, октябрь 2003 года)*. Саратов: Саратовская гос. академия права, 2004. С. 41-42.
235. Порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: наказ Міністерства юстиції України від 22.02.2012 року № 296/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12> (дата звернення: 19.02.2019).
236. Попов В. Б. Право участия частного и новый закон о праве настройки. *Вестник гражданского права*. 1914. № 3. С. 36-55.

237. Попкова Н. П. Принципы осуществления субъективных гражданских прав. *Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право.* 2009. № 19. С. 92-97.
238. Пояснювальна записка до проекту Закону України “Про внесення змін до Земельного кодексу України” (щодо правовстановлюючих документів права власності на земельну ділянку чи права постійного користування земельною ділянкою та моменту набуття таких прав). URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=32688 (дата звернення: 17.02.2019).
239. Права, за якими судиться малоросійський народ. 1743 / упоряд. та авт. нарису К. А. Вислобоков; відп. ред. та авт. передм. Ю. С. Шемшученко; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького, Інститут української археографії та джерелознавства ім. М. С. Грушевського. К.:, 1997. 547 с.
240. Правила охорони магістральних трубопроводів: Постанова Кабінету Міністрів України від 16.11.2002 року № 1747 URL: zakon.rada.gov.ua/go/1747-2002-p (дата звернення: 17.02.2019).
241. Право на приватність: *conditio sine qua non* / Харківська правозахисна група. Харків: Фоліо, 2003. 216 с.
242. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. 731 с.
243. Право участия частного. *Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов.* Книга вторая / сост. И. М. Тютрюмов; науч. ред. В. С. Ем. Москва: Статут, 2004. 603 с. URL: <http://civil.consultant.ru/elib/books/34/> (дата звернення: 17.02.2019).
244. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб. / за заг. ред. В. М. Єрмоленка. К.: Магістр, 2006. 384 с.
245. Приходько И. М. Ограничения в российском праве: проблемы теории и практики: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / Саратовская гос. академия права. Саратов, 2002. 26 с.
246. Приходько И. М. Правовые ограничения в законодательстве: проблемы теории и практики. *Правоведение.* 1999. № 1. С. 241-242.
247. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 року № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15> (дата звернення: 17.02.2019).
248. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Указ Президії Верховної Ради Української РСР від 12.03.1981 року № 1653-X URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1653-10/conv> (дата звернення: 17.02.2019).
249. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 року № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15> (дата звернення 19.02.2019).
250. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України від 18.11.2003 року № 1255-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1255-15> (дата звернення: 19.02.2019).

251. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення: Закон України від 24.02.1994 року № 4004-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4004-12> (дата звернення: 17.02.2019).
252. Про збір на обов'язкове державне пенсійне страхування: Закон України від 26.06.1997 року № 400/97-ВР. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/400/97-вр/> (дата звернення 19.02.2019).
253. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 року № 280/97-ВР. URL: zakon.rada.gov.ua/go/280/97-вр (дата звернення: 17.02.2019).
254. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 року № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/417-19> (дата звернення: 17.02.2019).
255. Про пожежну безпеку: Закон України від 17.12.1993 року № 3745-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3745-12> (дата звернення: 17.02.2019).
256. Про порядок встановлення огорожі власниками земельних ділянок на території міської ради: Рішення Виконавчого комітету Івано-Франківської міської ради від 16.10.2007 року № 496. URL: <http://www.namvk.if.ua/dt/28182/> (дата звернення: 17.02.2019).
257. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанови Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 року № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/va007700-04> (дата звернення 17.02.2019).
258. Про практику застосування судами ст. 376 ЦК України (про правовий режим самочинного будівництва): Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30.03.2012 року № 6. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0006740-12> (дата звернення: 17.02.2019).
259. Закон України „Про регулювання містобудівної діяльності” від 17.02.2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17> (дата звернення: 19.02.2019).
260. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних та кримінальних справ від 07.02.2014 року № 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0005740-14> (дата звернення: 17.02.2019).
261. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 року. URL: zakon.rada.gov.ua/go/973-15 (дата звернення: 17.02.2019).
262. Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею: Постанова Верховна Рада України від 13.03.1992 року № 2201-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2201-12> (дата звернення: 19.02.2019).
263. Проект Земельного кодексу України: редакція від 24.05.2000 року. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=8253 (дата звернення: 17.02.2019).

264. Пронькина И. Ю. Сравнительный анализ понятия и признаков вещных прав в гражданском праве Германии и России. *Политика, государство и право*. 2014. № 6. URL: <http://politika.snauka.ru/2014/06/1747> (дата звернення: 19.02.2019).
265. Резе А. Г. К вопросу об определении принципов вещного права. *Актуальные проблемы гражданского права: Сб. статей. Вып. 9* / под ред. Шилохвоста О. Ю. М.: Норма, 2005. С. 243-297.
266. Резник Ж. Я. Публичный земельный сервитут по российскому гражданскому праву: дис. ... канд. юрид. наук / Самарский гос. эконом. университет. Казань, 2007. 203 с.
267. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. Москва: Юриспруденция, 2000. 448 с.
268. Ріпенко А. І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. 2011. № 3. С. 822-830.
269. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 50 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення окремих положень частини першої статті 4 Цивільного процесуального кодексу України (справа про охоронюваний законом інтерес) № 18-рп від 01.12.2004 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v018p710-04> (дата звернення: 17.02.2019).
270. Рогач О. Я. Поняття меж здійснення суб'єктивних прав в контексті дослідження категорії зловживання правом. *Форум права*. 2011. № 2. С. 786-791.
271. Розгон О. В. Межі та обмеження права власності: дис. на здобуття наук. ступеня канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. Х., 2005. 225 с.
272. Розновська С. Б. Зарубіжний досвід щодо правового режиму земельної ділянки і розташованого на ній нерухомого майна. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 4. С. 276-280.
273. Рубаник В. Є. Інститут права власності в Україні: історико-правове дослідження. Харків: Легас, 2002. 352 с.
274. Рубаник В. Е. Собственность в истории российской и украинской систем права: монография. Х.: Консум, 2004. 520 с.
275. Саватье Р. Теория обязательств. Москва, 1972. 440 с.
276. Савельев В. А. Германское гражданское уложение: учеб. пособие. М., 1983. 61 с.
277. Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. К., 2013. 22 с.
278. Саксонское зеркало. *Средневековые исторические источники востока и запада*. URL: <http://www.vostlit.info/Texts/Dokumenty/Germany/XIII/Sachsenspiegel/frametext3.htm> (дата звернення: 17.02.2019).
279. Саксонское зеркало. Пам'ятник, комментарии, исследования / отв. ред. В. М. Корецкий. Москва: Наука, 1985. 271 с.

280. Самойлов М. О. Нерухомість в цивільному і земельному праві. *Проблеми цивільного права і процесу: матеріали наук.-практ. конф., присв. пам'яті професора О. А. Пушкіна.* (Харків, 25 травня 2013 року). Х.: Харківський ун-т внутр. справ, Золота миля, 2013. С. 237-241.
281. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учебник. Москва: БЕК, 2002. 400 с.
282. Сводъ законовъ Россійской Империи. Т. X. Часть 1-я. Сводъ законовъ Гражданскихъ. С-Пб., 1857. С. 604. URL: <https://www.runivers.ru/lib/book7372/388202/> (дата звернення: 17.02.2019).
283. Севрюкова І. Ф. Види обмежених речевих прав і володіння в системі українського цивільного законодавства: автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 1998. 20 с. URL: <http://lawtheses.com/vidy-ogranichennyh-veschnyh-prav-i-vladienie-v-sisteme-ukrainskogo-grazhdanskogo-zakonodatelstva#ixzz3dOscUddC> (дата звернення: 17.02.2019).
284. Сеньків Ю. Судебник 1468 року, його структура, зміст та значення. *Вісник Львівського університету. Серія юридична.* Випуск 46. С. 59-64.
285. Сериков Р. И. Правовое регулирование соседских отношений в дореволюционной России и в советский период. *Территория науки.* 2014. № 1. С. 208-215.
286. Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. К. : Юрид. думка, 2011. 312 с.
287. Сидоров В. П. К вопросу о проблемах формулирования некоторых определенных элементов системы права в теории государства и права. *Вестник Псковского государственного университета. Серия: Социально-гуманитарные науки.* 2012. № 1. С. 129-135.
288. Синайський В. И. Русское гражданское право. Москва: Статут, 2002. 638 с.
289. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество. *Государство и право.* 1998. № 8. С. 91.
290. Скакун О. Ф. Теорія держави і права: Підручник. 2-ге видання. К.: Алеута; КНТ; ЦУЛ, 2010. 520 с.
291. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: учеб.-практ. пособие. 2-е изд. Москва: Дело, 2000. 512 с.
292. Скрыбин С. В. Вещное право: учебное пособие. Алматы: Научно-издательский центр КООУ, 2009. 292 с.
293. Слабченко М. Є. Ескізи з історії „Прав, по которым судится Малороссийский народ”. *Антологія української юридичної думки.* К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 200-271.
294. Сліпченко С. Право власності на об'єкти незавершеного будівництва. *Українське комерційне право.* 2009. № 9. С. 51-58.
295. Советское и иностранное гражданское право: проблемы взаимодействия и развития / под ред. В. П. Мозолина. М.: Наука, 1989. 336 с.

296. Сосед заливает водой земельный участок. „*Строим Дом*”: *строительный портал*. URL: <http://www.stroimdom.com.ua/forum/showthread.php?t=135433/> (дата звернення: 17.02.2019).
297. Спасибо-Фатеева І. В. Цивілістика: на шляху формування доктрин: вибр. наук. пр. Х.: Золоті сторінки, 2012. 696 с.
298. Станкевич Т. Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. ... канд. юр. наук: 12.00.03 / Кубанский гос. аграрн. у-нт. Краснодар, 2003. 184 с.
299. Статут Великого князівства Литовського 1529 року. *Статути Великого князівства Литовського. У 3-х т. Т. 1.* / за ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. 464 с.
300. Статут Великого князівства Литовського 1566 року. *Статути Великого князівства Литовського. У 3-х т. Т. 2* / За ред. С. Ківалова, П. Музиченка, А. Панькова. Одеса: Юридична література, 2002. 560 с.
301. Стефанчук М. О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. К., 2006. 202 с.
302. Сурженко О. А. Критерії визначення поняття нерухомості та прав на неї. *Актуальні проблеми приватного права: матеріали міжнар. наук.-практ конф. (Харків, 27 лютого 2015 року)*. Х.: Право, 2015. С. 184-186.
303. Суюндукова А. Ю. О правовой природе соседского права. *Теоретические и практические аспекты развития современной науки: материалы XIII международной научно-практической конференции (Москва, 4 октября 2014 года)*. Москва: Институт стратегических исследований, 2014. С. 66-70.
304. Схаб-Бучинська Т. Я. Роль оціночних понять в обмеженні договірної свободи. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 6. С. 70-72.
305. Тажиров Т. Понятие и значение института соседского права в законодательстве РФ. *Бюллетень RWAY*. 2014. № 237. С. 40.
306. Теория государства и права: курс лекций / под. ред. Н. И. Матузова и А.В. Малько. М.: Юристъ, 1997. 672 с.
307. Терлюк І. Я. Історія держави і права України: навч. посіб. К.: Атіка, 2011. 944 с.
308. Терлюк І. Я. Історія українського права від найдавніших часів до XVIII століття: навчальний посібник. Львів, 2003. 156 с.
309. Тесля А. А. Источники (формальные) гражданского права Российской Империи в XIX – начале XX века: монографія. Москва, 2003. URL: http://www.studmed.ru/teslya-aa-istochniki-formalnye-grazhdanskogo-prava-rossiyskoy-imperii-v-xix-nachale-xx-veka_b92cb7ecfaa.html (дата звернення: 17.02.2019).
310. Тихомиров М. Н. Пособие для изучения Русской Правды. Москва: МГУ, 1953. 192 с.
311. Тихомиров Ю. А. Закон. Стимулы. Экономика. Москва, 1989. 272 с.

312. Тищик Б. Й, Вівчаренко О. А. Суспільно-політичний лад і право України у складі Литовської держави та Речі Посполитої: учб. посібник. Івано-Франківськ, 1996. 35 с.
313. Ткач А. П. Історія кодифікації дореволюційного права України. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 454-471.
314. Тонков Е. Е., Синенко В. С. Комплексные отрасли права: плодотворная идея или отказ от формальной определенности в правовой науке. *Вестник ВГУ*. 2016. № 2. С. 53-75.
315. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект / автореф... канд. юрид. наук: 12.00.03 / НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. Х., 2015. 20 с.
316. Третяк А. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: навч. посіб. К.: Аграрна наука, 2002. 280 с.
317. Третяк Т. О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. К.: Алерта, 2019. 386 с.
318. Третяк Т. О. Критерії добросусідства, що встановлені за допомогою нормативно-правових актів. *Право і громадянське суспільство*. 2017. № 1-2. С. 78-91.
319. Третяк Т. О. Конфлікти прав власників сусідніх земельних ділянок. *Юридична Україна*. 2017. № 5-6. С. 84-93. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/urykr_2017_5-6_14 (дата звернення: 17.02.2019).
320. Третяк Т. О. Обов'язок забезпечення належного рівня дбайливості та обачності як критерій прийнятності впливу на сусідню земельну ділянку. *Право і громадянське суспільство*. 2015. № 3. С. 260-282.
321. Усенко І. Б. Державно-правові інститути козацької України як об'єкт досліджень вітчизняних істориків права. *Антологія української юридичної думки*. Київ: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 7-22.
322. Федоров Г. Система права и система законодательства. *Leges et Vita (Закон и жизнь)*. 2011. № 8. С. 10-21.
323. Федорович В. І. Земля як об'єкт земельних відносин. *Вісн. Львів. ун-ту. Сер. юрид.* 2006. Вип. 43. С. 249-254.
324. Фоков А. П. Современные проблемы права собственности в России и Германии. *Юрист*. 2003. № 6. С. 20-25.
325. Французский гражданский кодекс 1804 года (с позднейшими изменениями до 1939 года) / пер.: Перетерский И. С. Москва: Юрид. изд-во НКЮ СРСР, 1941. 471 с.
326. Халабуденко О. А. Имущественные права. Книга 1: Вещное право. Кишинев: Междунар. независимый ун-т Молдовы, 2011. 305 с.
327. Харченко Г. Г. Речові права: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2015. 432 с.
328. Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков: Право, 2012. 424 с.

329. Хміль М. М. Принцип недопустимості зловживання правом (теоретико-правові аспекти): автореф. дис. ... канд. юр. наук: спец. 12.00.01 / Національний ун-т внутрішніх справ. Х., 2005. 20 с.
330. Ходико Ю. Є. Деякі питання іпотеки земельних ділянок. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2012. № 4. С. 58-62.
331. Хрестоматия по истории государства и права СССР: дооктябрьский период / под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. Москва: Юридическая литература, 1990. 480 с.
332. Хрестоматія з історії держави і права України: навч. посібник / за ред. В. Д. Гончаренка. 3-тє вид., перероб. К.: Ін Юре, 2003. 800 с.
333. Чабаненко М. М. Загальна характеристика аграрно-правових інститутів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. № 2. С. 127-131.
334. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки: арэф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. 2008. 19 с.
335. Черкаський І. Ю. Судові реформи гетьмана Гр. К. Г. Розумовського. *Антологія української юридичної думки*. К.: Юридична книга, 2003. Т. 3: Історія держави і права України: козацько-гетьманська доба. С. 336-355.
336. Чепис О. І. Інтереси в цивільному праві: сутність, місце та особливості захисту: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харківський наці. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 16 с.
337. Чехович В. А. Кодифікація права України XVIII – першої половини XIX ст. К.: Генеза, Довіра, 1996. 942 с.
338. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория. *Экологическое право*. 2002. № 3. С. 12-13.
339. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. Москва, 2006. 336 с.
340. Чубатий М. Огляд історії українського права: історія джерел та державного права. Мюнхен, Київ: Ноосфера, 1994. 220 с.
341. Швейцарское гражданское уложение. Часть четвертая: Вещное право. *Журналь министерства юстиції*. 1908. № 8. С. 201-236.
342. Швейцарское гражданское уложение от 10 декабря 1907 года / перевод К. М. Варшавского. Петроград: Двигатель, 1915. XVIII, 19-336 с. URL: <https://www.prlib.ru/item/699113> (дата звернення: 17.02.2019).
343. Шевцов С. Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 40-43.
344. Шемшученко Ю. С. Права, за якими судиться малоросійський народ. *Мала енциклопедія етнодержавознавства* / ред. Ю. І. Римаренко. К.: Генеза, Довіра, 1996. 942 с.
345. Шершеневич Г. Ф. Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 720 с.
346. Шубин Ю. П. Соседские земельные споры: способы защиты прав и принципы разрешения. *Вестник Санкт-Петербургской юридической академии*. 2014. № 2 (23). С. 63-70.

347. Шубин Ю. П. Разрешение земельных споров, вытекающих из отношений соседского права. *Алтайский вестник государственной и муниципальной службы*. 2012. № 8. С. 78-81.
348. Щодо розгляду земельних спорів: Лист Верховного суду України від 29.10.2008 року № 19-3767/0/8-08. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v3767700-08> (дата звернення: 19.02.2019).
349. Щенникова Т. В. Необходимые элементы общих положений о вещных правах. *Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки*. 2016. Т. 158. Кн. 2. С. 465-473.
350. Цивільне право України: підручник. У 2-х кн. Кн. 1 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. К.: Юрінком Інтер, 2000. 864 с.
351. Цивільне право: підручник: у 2 т. Т. 1. / за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Х.: Право, 2011. 656 с.
352. Цивільний кодекс Квебека (Civil code of Québec). URL: <http://legisquebec.gouv.qc.ca/en/ShowDoc/cs/CCQ-1991> (дата звернення: 17.02.2019).
353. Цюкало Ю. В. Принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав: дис. канд. юрид. наук: 12.00.03 / Нац. акад. правових наук України, Наук.-дослід. ін-т інтелект. власності. К., 2013. 236 с.
354. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т.Шевченка. К., 2007. 20 с.
355. Цюра В. В. Речові права на чуже майно: наук.-практ. посіб. К.: КНТ, 2006. 136 с.
356. Янчук А. В. Відшкодування збитків як спосіб захисту цивільних прав та інтересів: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київський нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2011. 20 с.
357. Юшков С. В. Общественно-политический строй и право Киевского государства: учебное пособие по истории государства и права СССР. Выпуск I-II. Москва: НКЮ СССР. 1944. 64 с.
358. Code civil des Français (version consolidée au 2 mars 2017) URL: http://www.wipo.int/wipolex/ru/text.jsp?file_id=450270 (дата звернення: 17.02.2019).
359. Civil Code of the Arab Republic of Egypt (№ 131, 1948). URL: http://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_lang=&p_isn=56949&p_classification=01.03 (дата звернення: 17.02.2019).
360. Swiss Civil Code of 10 December 1907 (Status as of 1 January 2018). URL: <https://www.admin.ch/opc/en/classified-compilation/19070042/index.html> (дата звернення: 17.02.2019).

Наукове видання

Мироненко І.В.

**ІНСТИТУТ ПРАВА СУСІДСТВА:
ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАКТИЧНІ
АСПЕКТИ**

монографія

Науковий редактор: д.ю.н., проф. Василь КОСТИЦЬКИЙ

Комп'ютерна верстка і правка Ігор КОЗИЧ

Підписано до друку 24.04.19. Формат 60x84/16. Папір офсетний.
Ум.друк.арк. 19,5. Наклад 350 прим. Зам. №44-м/19.

Видавець Супрун В.П.
76000, Україна, м. Івано-Франківськ, вул. Витвицького, 24/2,
тел./ф.: (0342) 71-04-40, e-mail:prints@ukr.net
Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи
до Державного реєстру видавців, виготовлювачів
і розповсюджувачів видавничої продукції
Серія ІФ № 25 від 17.10.2005 р.

Друк: підприємець Голіней О.М.
76000, Україна, м. Івано-Франківськ, вул. Галицька, 128,
тел./ф.: (0342) 580 432, +38 050 540 30 64