

ПОНЯТТЯ ТА ЗМІСТ ВІДНОСИН ДОБРОСУСІДСТВА

Ігор Мироненко,

канд. юрид. наук,
доцент кафедри цивільного права
Юридичного інституту
Прикарпатського національного університету ім. Василя Стефаника,
м. Івано-Франківськ

Ця стаття присвячена розгляду питань про зміст та особливості правового регулювання відносин добросусідства. Положення законодавства, що регулюють дані відносини, є нормативно встановленими обмеженнями щодо здійснення прав на землю, які мають на меті забезпечити захист інтересів власників (землекористувачів) сусідніх володінь від можливих порушень при використанні земельних ділянок. У сфері відносин добросусідства можна виділити два основні напрями правового регулювання: 1) відносини щодо розмежування суміжних володінь; 2) відносини щодо здійснення опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки, які не пов'язані з безпосереднім порушенням їх меж.

Ключові слова: добросусідство, межі впливу, обмеження права, суміжні володіння, сусідні земельні ділянки.

Положення глави 17 Земельного кодексу (далі – ЗК) України присвячене порівняно новому для вітчизняного земельного законодавства інституту – інституту добросусідства. Вони спрямовані на врегулювання достатньо актуальної в усі часи проблеми – погодження та захист інтересів власників володінь, що межують між собою, врегулювання протиріч, які виникають при здійсненні прав на своє майно. В чому полягає зміст відносин добросусідства й які особливості їх правового регулювання?

Норми, спрямовані на врегулювання «відносин сусідства» відомі з римського права [1, с. 147; 2, с. 303; 3, с. 181–183]. Цим відносинам приділялася значна увага і в російській дореволюційній літературі. Положення законодавства про добросусідство розглядалися як встановлені законом обмеження права власності в силу «права участія частного» [4, с. 213–215; 5, с. 229–230] чи «права соседства» [6, с. 522–529]. Уже за радянських часів І. Новицький розглядав обмеження прав на землю в інтересах сусідів як явище приватно-публічного характеру [7, с. 6]. Їх публічний характер зумовлений законодавчим встановленням правил добросусідства в суспільних інтересах у вигляді зобов'язань і заборон, а також їх імперативним характером. У сучасному праві відносини добросусідства поширюються на всіх власників і землекористувачів, незалежно від форми власності на землю та організаційно-правової форми власників чи землекористувачів [8, с. 78]. Приватний характер відносин добросусідства зумовлений юридичною рівністю та самостійністю учасників цих відносин, врегулюванням спорів у зазначеній сфері, насамперед, у судовому порядку.

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

На думку Д. Дождева, права по сусідству (*iura vicinitatis*) є способом 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. Оскільки кожен власник, у свою чергу, сам залежить від сусіда, змінюється сама конструкція земельної власності; подібні обмеження в імперативній формі змінюють повноваження всіх власників [12, с. 455–456].

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

Суб'єктами відносин добросусідства є як власники земельних ділянок, так і землекористувачі (п. 1 ст. 91, п. 1 ст. 96 ЗК України). У зв'язку з цим, правила про добросусідство виступають як обмеження щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису, суперфіцію тощо.

Слід зазначити, що чинний ЗК України, визначивши суб'єктами відносин добросусідства як власників земельних ділянок, так і землекористувачів, чітко не визначає, в яких випадках виникають відносини добросусідства. Наприклад, у ст. 170 Цивільного кодексу (далі – ЦК) Азербайджанської Республіки [12] сусідніми визнаються будь-які земельні ділянки чи інша нерухомість, на які може виникнути двосторонній вплив.

Якщо проаналізувати погляди сучасних науковців на питання, що розглядається, то відносини добросусідства можливі лише між власниками та користувачами, земельні ділянки яких мають спільну межу або розташовані недалеко одна від одної [13, с. 99; 14, с. 14]. У цьому контексті добросусідство можна розглядати як відносини двох і більше осіб, які володіють речовими або зобов'язальними правами на одне і те саме або розташоване в безпосередній близькості майно, що створює ймовірність тривалих порушень прав будь-якої сторони [15, с. 40–41]. На нашу думку, слід погодитися з точкою зору, згідно з якою у відносинах добросусідства сусідніми є не лише прилеглі (суміжні) земельні ділянки, а й ті, власникам або користувачам яких можуть бути заподіяні незручності власником (користувачем) іншої ділянки [16, с. 322].

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

Як випливає з положень ст. 103 ЗК України, основне завдання інституту добросусідства у нашому законодавстві – забезпечити обрання власниками та землекористувачами таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам і землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей та не перешкоджається використовувати земельні ділянки за цільовим призначенням.

Власник чи землекористувач не може перешкоджати впливу димом, теплом, кіптявою, шумом, струсом чи спричиненню подібних незручностей із сторони сусідньої ділянки, якщо вони не виходять за межі нормально допустимих у конкретній ситуації. Відповідно, такому обов'язку власників (землекористувачів) сусідніх земельних ділянок протистоїть право носія суб'єктивного права власності на земельну ділянку безперешкодно здійснювати своє право таким чином, щоб негативні для сусідів наслідки його діяльності не виходили за нормально допустимі для даних умов межі. Саме такий підхід до визначення меж допустимого сусідського впливу відображено в законодавстві ряду пострадянських держав (ст. 171 ЦК Азербайджанської Республіки [12], ст. 175 ЦК Грузії [18], ст. 378 ЦК Республіки Молдова [19]).

Якщо характеризувати положення глави 17 «Добросусідство» ЗК України в цілому, то слід зазначити, що три статті глави із семи присвячені питанням розмежування земельних ділянок, встановлення та використання межових споруд, по одній статті відведено для розкриття змісту добросусідства та визначення видів і критеріїв впливу на сусідні земельні ділянки, попередженню шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку, а також врегулюванню питань проникнення на земельну ділянку гілок і коренів дерев і кущів. Тому, якщо виходити з положень цієї глави ЗК України, у сфері відносин добросусідства можна, на нашу думку, виділити два основні напрями правового регулювання:

- відносини щодо розмежування суміжних володінь і запобігання безпосередньому порушенню меж земельних ділянок. Врегулюванню даних відносин у чинному ЗК України присвячені статті 105–109;

- відносини щодо здійснення опосередкованих впливів на сусідні земельні ділянки, які не пов'язані з безпосереднім порушенням їх меж. Ці відносини регулюються статтями 103, 104 ЗК України. При цьому, врегулювання зазначених відносин, на нашу думку, визначає специфіку добросусідства як такого та становить основну складність.

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

Як зазначається в літературі, природа нерухомих речей така, що їх якість і цінність більшою мірою залежать від оточуючого їх простору, ніж від них самих. У сфері інтересів власника входять місце знаходження нерухомоті, її близькість до економічних і

культурних об'єктів, зв'язок з транспортною мережею, властивості природного середовища, чистота повітря тощо [17, с. 384]. Саме у відносинах власності на нерухомість найбільшою мірою виявляється необхідність врегулювання дії зовнішніх факторів, що можуть як негативно, так і позитивно впливати на об'єкти власності.

Безпосереднє порушення меж володінь суміжних власників – це лише поверхнева, найбільш очевидна сторона проблеми. Набагато складніше врегулювати діяльність, яка здійснюється за межами об'єктів права власності, але суттєво впливає на них. Так, якщо в більшості випадків можна вважати, що облаштування на сусідній земельній ділянці декоративного саду йде на благо власнику, то здійснення на цій ділянці хімічного чи іншого шкідливого виробництва суттєво знижує цінність її або ж взагалі робить неможливим використання ділянки для житлового будівництва чи ведення фермерського господарства. Негативні аспекти такого зовнішнього впливу отримали своє правове розроблення. Воно, зокрема, полягає в існуванні загального для всіх правових систем принципу, згідно з яким на власника покладається обов'язок не допускати такого використання належного йому майна, яке спричиняє суттєву та необґрунтовану шкоду третім особам або всьому суспільству. Подібний принцип обмежує право власності в його активному аспекті (у тому, що дозволено власнику) і створює імунітет власності щодо негативних наслідків дії зовнішніх факторів [21, с. 209–212].

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

- встановлення меж, в яких такі впливи є допустимими, тобто до якої міри власник чи землекористувач зобов'язаний терпіти негативні для нього наслідки використання сусідніх земельних ділянок і, відповідно, до якої міри даний суб'єкт, у свою чергу, може правомірно завдавати незручності своїм сусідам;

- встановлення правових наслідків завдання опосередкованих впливів на сусідні володіння. Це питання ускладнюється тим, що в ряді випадків подібні незручності неможливо усунути взагалі або повною мірою, оскільки вони не є такими, що надають право на судовий захист [21, с. 218]. Так, в індустріальну добу забруднення довкілля не може бути причиною заборони роботи промислового підприємства, якщо, на думку суспільства, його рівень не перевищує допустимі екологічні норми [17, с. 385–387]. При цьому, на відміну від чинного українського законодавства, в ряді іноземних держав до-

статньо регламентоване питання щодо компенсації шкоди внаслідок завдання опосередкованих впливів на сусідні володіння, а також розроблені спеціальні підходи щодо врегулювання даного питання [21, с. 231–236; 22, с. 41];

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

На нашу думку, чинна редакція статей 103, 104 ЗК України не може вважатись оптимальною для врегулювання відносин, що розглядаються. Свідченням цьому є дуже незначна кількість випадків використання таких норм на практиці. І це на противагу значному досвіду законодавства та практики зарубіжних країн щодо врегулювання даних відносин.

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

Література

1. *Римское частное право* / И. С. Перетерский, В. А. Краснокутский, И. Б. Нивицкий и др.; Под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М., 2000. – 448 с.
2. *Покровский И. А.* История римского права. – СПб., 1998. – 560 с.
3. *Санфилиппо Ч.* Курс римского частного права. – М., 2002. – 400 с.
4. *Синайский В. И.* Русское гражданское право. – М., 2002. – 638 с.
5. *Шершеневич Г. Ф.* Курс гражданского права. – Тула, 2001. – 720 с.
6. *Пободоносцев К. П.* Курс гражданского права. – М., 2002. – Ч. 1. – 800 с.
7. *Новицкий И. Б.* Право соседства: рамки и значение проблемы // *Право и жизнь*. – 124. – Кн. 5/6. – С. 10–21.
8. *Каракаш И. И.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине. – К., 2004. – 216 с.
9. *Земельное право Украины* / А. М. Беженарь, Е. С. Бердников, Л. А. Бондар и др.; Под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша. – К., 2002. – 496 с.

10. *Науково-практичний* коментар Земельного кодексу України / Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.; За ред. В. В. Медведчука. – К., 2004. – 656 с.
11. *Кулинич П. Ф.* Право добросусідства за земельним законодавством України // *Земельне право України*. – 2006. – № 1. – С. 25–33.
12. *Цивільний* кодекс Азербайджанської Республіки. – <http://www.azhumanrights.org/>.
13. *Бусуйок Д. В.* Обмеження прав на землю за законодавством України. – К., 2006. – 144 с.
14. *Самончик О. А.* Ограничения права землепользования сельскохозяйственных предприятий. – М., 1989. – 95 с.
15. *Поротикова О. А.* Проблемы гражданско-правового регулирования соседских отношений // *Актуальные проблемы права собственности: Материалы Всерос. межвуз. конф.*, г. Саратов, октябрь 2003 г. – Саратов, 2004. – С. 41–42.
16. *Земельний* кодекс України: науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. – К., 2004. – 748 с.
17. *Дождев Д. В.* Римское частное право. – М., 2002. – 784 с.
18. *Цивільний* кодекс Грузії від 26.06.1997 р. – <http://napr.gov.ge/>.
19. *Цивільний* кодекс Республіки Молдова від 06.06.2002 р. – <http://www.mdi.gov.md/>.
20. *Покровский И. А.* Основные проблемы гражданского права. – М., 1998. – 353 с.
21. *Маттеи У., Суханов Е. А.* – Основные положения права собственности. – М., 1999. – 384 с.
22. *Фоков А. П.* Современные проблемы права собственности в России и Германии // *Юрист*. – 2003. – № 6. – С. 20–25.

This article was devoted to consideration of questions about maintenance and features of the legal adjusting of neighbourliness relations. Positions of legislation, that regulate given relations, are normatively set limitations concerning realization of rights to earth, which are on aim to secure defence of interests of proprietors of neighbouring domains from the possible violations in case of use of lot lands. In the field of neighbourliness relations it is possible to select two the main thing directions of the right adjusting: 1) relations concerning differentiation of contiguous domains; 2) relations concerning realization of mediated influences on the neighbouring lot lands, not which unconnected with the direct violation of their lines.

Эта статья посвящена рассмотрению вопросов о содержании и особенностях правового регулирования отношений добрососедства. Положения законодательства, которые регулируют данные отношения, являются нормативно установленными ограничениями относительно осуществления прав на землю, которые имеют целью обеспечить защиту интересов владельцев (землепользователей) соседних владений от возможных нарушений при использовании земельных участков. В сфере отношений добрососедства можно выделить два основных направления правового регулирования: 1) отношения относительно разграничения смежных владений; 2) отношения относительно осуществления опосредствованных влияний на соседние земельные участки, которые не связаны с нарушением их границ.

