

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.37687/2413-7189.2020.4.5>

Мироненко І.В.,

кандидат юридичних наук,

доцент кафедри цивільного права

Навчально-наукового юридичного інституту

Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника

ORCID: 0000-0003-2853-2597

**ОБОВ'ЯЗКОВІСТЬ ВЗАЄМНОЇ ПОВАГИ ТА СПІВПРАЦІ ВЛАСНИКІВ
ТА КОРИСТУВАЧІВ СУСІДНІХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ЯК ПРИНЦИП ПРАВА СУСІДСТВА (ДОБРОСУСІДСТВА)**

**OBLIGATION OF MUTUAL RESPECT AND COOPERATION OF OWNERS
AND USERS OF NEIGHBORING LAND PLOTS AS A PRINCIPLE
OF NEIGHBORHOOD LAW (GOOD NEIGHBORLINESS)**

У цій статті розглянуто питання про зміст та практичне застосування положення про обов'язковість дотримання взаємної поваги і забезпечення співпраці власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок як принципу права сусідства (добросусідства).

Зміст обов'язковості взаємної поваги сусідів полягає в необхідності враховувати під час здійснення землекористування настання можливих негативних наслідків для сусідніх власників та землекористувачів і запобігати завданню їм необґрунтованих (надмірних) незручностей. Це забезпечує дотримання добросовісності під час здійснення прав на земельну ділянку, тобто розумну поведінку особи зі справедливим урахуванням інтересів сусідніх власників та землекористувачів.

Обов'язок щодо співпраці сусідів виникає за обставин, коли існує об'єктивна необхідність об'єднання зусиль власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок для здійснення землекористування або захисту їх прав і законних інтересів. За загальним правилом, власник або землекористувач земельної ділянки не може безпідставно (без належного обґрунтування) відмовлятися від співпраці із сусідами. В одних випадках необхідність такої співпраці прямо передбачено законодавством (участь в утриманні межових споруд, встановленні (відновленні) спільних меж тощо), а в інших – її здійснення впливає на оцінку добросовісності дії особи під час врегулювання сусідських конфліктів.

Урахування володільцями сусідніх земельних ділянок під час здійснення землекористування взаємних прав і законних інтересів, а також належна їхня співпраця зумовлює набуття сусідським відносинами характеру добросусідських.

Ключові слова: добросусідство, право сусідства, добросовісність землекористування, принципи права сусідства, принципи добросусідства.

This article discusses the content and practical application of the provision on the obligation to respect mutual respect and ensure the cooperation of owners of neighboring land plots as a principle of neighborhood law (good neighborliness).

The content of the obligation of mutual respect of neighbors is the need to take into account the implementation of land use of the possible negative consequences for neighboring owners and prevent them from causing unreasonable inconvenience. This ensures good faith in the exercise of land rights. Land use should be carried out reasonably, taking into account the interests of the owners of neighboring land plots.

The obligation to cooperate with neighbors arises in circumstances where there is an objective need to unite the efforts of owners and land users of neighboring land plots to implement land use or protect their rights and legitimate interests. As a general rule, the owner or land user of a land plot may not unreasonably refuse to cooperate with neighbors. In some cases, the need for such cooperation is directly provided by law (participation in the maintenance of border structures, insertion (restoration) of common borders, etc.), and in others – its implementation affects the assessment of good faith actions in resolving neighborhood conflicts.

Taking into account by the owners of neighboring land plots in the implementation of land use of mutual rights and legitimate interests, as well as their proper cooperation determines the acquisition of neighborly relations in the nature of good neighborly.

Key words: good neighborliness, neighborhood law, good faith land use, principles of neighborhood law, principles of good neighborliness.

Постановка проблеми. Положення глави 17 «Добросусідство» Земельного кодексу України, що спрямовані на регламентацію відносин власників і землекористувачів сусідніх земельних ділянок, у літературі прийнято розглядати як такі, що складають нормативну основу самостійного

правового інституту (інститут правасусідства (добросусідства)).

Визнання «права сусідства» (добросусідства) самостійним правовим інститутом породжує питання про загальні засади, які лежать в його основі. Адже кожний правовий інститут забезпечує самостійну регулятивну дію на відповідне коло суспільних відносин, а одна із його ознак – це юридична єдність (комплексність) його положень, оскільки вони ґрунтуються на певних загальних положеннях та принципах. Зміст правового інституту пронизаний загальними юридичними засадами, які є ідейною основою всіх його норм, визначаючи їх зміст та спрямованість [1, с. 106; 2, с. 57].

У свої попередні публікації автор уже викладав своє бачення системи загальних засад інституту права сусідства (добросусідства), включаючи сюди принципи: непорушності меж земельної ділянки та збереження межових знаків; правомірності здійснення допустимого опосередкованого сусідського впливу; заборони недопустимого впливу на сусідні земельні ділянки; забезпечення врівноважування інтересів (потреб) власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок; обов'язковості дотримання взаємної поваги і забезпечення співпраці власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок [3, с. 163–166]. У межах даної статті буде розглянуто останній із вказаних принципів (засад) інституту права сусідства (добросусідства).

Стан наукового дослідження проблеми.

Питання щодо системи та змісту системи принципів (засад) інституту права сусідства (добросусідства) уже розглядалися у працях вітчизняних та зарубіжних науковців (П.Ф. Кулинич, І.Б. Новицького, М.В. Шульги, А.М. Мірошниченка, О.А. Халабуденка, Р.І. Марусенка, Ю.М. Андреева, О.О. Порошкової та ін.). Також слід згадати дослідження в цій сфері російських цивілістів дореволюційної доби (К.П. Побєдоносцева, Г.Ф. Шершеневича, В.І. Синайського, В.І. Курдиновського). Однак загалом можна відзначити, що питання дане питання в літературі досліджено недостатньо.

Мета дослідження. Дана стаття має на меті розглянути зміст принципу обов'язковості дотримання взаємної поваги і забезпечення співпраці власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок, а також його значення для практики правового регулювання земельних сусідських відносин (відносин добросусідства).

Виклад основного матеріалу. Одразу слід вказати, що практика правового регулювання досліджуваних відносин у різних державах надає достатньо небагато прикладів, коли б принципи (засади) інституту права сусідства (добросусідства) прямо закріплювалися в національному законодавстві. Як певний виняток із цього правила можна розглядати законодавство Китайської Народної Республіки,

оскільки тут відповідні основні положення закріплює ст. 84 Закону КНР «Про речові права» від 16.03.2007 року, яка має назву «Принципи сусідських відносин» [4].

Однак закріплення загальних засад (принципів) права сусідства (добросусідства) в законодавстві – це скоріше виняток, ніж загальне правило. У більшості випадків, навіть у тих законодавствах, де в нормативних актах (як правило – в цивільних кодексах) є спеціальні відокремлені підрозділи щодо регулювання сусідських відносин, подібних норм-принципів здебільшого немає.

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 наука [2, с. 57–58]. Адже, як вказує з даного питання В.Д. Сидор, принципи права формуються шляхом безпосереднього закріплення в нормах або виводяться із їх змісту [5, с. 40].

Що ж стосується досліджуваного принципу, то, на відміну від інших основних засад (принципів) права сусідства (добросусідства), положення щодо обов'язковості дотримання взаємної поваги і забезпечення співпраці власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок хоча і не визначені у чинному законодавстві як принцип даного правового інституту, проте безпосередньо впливають із положень ч. 1 та 3 ст. 103 ЗК України.

У даному випадку йдеться про поєднання двох взаємопов'язаних положень, виконання яких у кінцевому підсумку зумовлює 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 сусідів [6, с. 38], відсутність спорів або конфліктів [7, с. 10], дружні взаємовідносини сусідів [8, с. 28].

Що стосується практичного змісту положення щодо взаємної поваги сусідів, то йдеться про необхідність враховувати під час здійснення землекористування можливих негативних наслідків такого землекористування для сусідів (власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок) земельної ділянки. Так, ч. 1 ст. 103 ЗК України передбачає, що власники та землекористувачі земельних ділянок

повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затіннення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).

Як відзначив І.Б. Новицький, сучасне право передбачає необхідність враховувати під час здійснення свого права чужого інтересу [9, с. 12]. Вважається, що сусідські відносини є особливим випадком обопільного обов'язку враховувати інтереси інших осіб у рамках принципу добросовісності [10, с. 40]. 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 правовідносин [2, с. 110].

Слід відзначити, що дане положення не завжди позитивно сприймалося у літературі. Так, відомий російський цивіліст Й.О. Покровський свого часу стверджував, що покладення на особу обов'язку під час реалізації свого суб'єктивного діяти ще і «розумно» та брати до уваги чужі інтереси є надмірним, це паралізує можливість будь-якої суспільної діяльності [11, с. 117–119].

Однак практика правового регулювання спростувала подібні уявлення, оскільки відповідні положення безпосередньо отримали своє закріплення в законодавствах ряду країн стосовно регулювання сусідських відносин. Так, ст. 84 Закону КНР «Про речові права» від 16.03.2007 року передбачає, що всі сусіди з нерухомого майна повинні в 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 та ін. У свою чергу, згідно зі ст. 586 ЦК Республіки Молдова [12], 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 Азербайджанської Республіки, ст. 195 ЦК Туркменистану, ст. 174 ЦК Грузії.

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 обов'язок взаємної поваги. При цьому слід наголосити, що даний обов'язок стосується не особи сусіда, а його прав та законних інтересів.

На сьогодні прийнято вважати, що вплив на сусіднє володіння, який зачіпає права та законні інтереси

сусідів, є виправданий за умов, якщо його здійснення є необхідним для життєдіяльності відповідної особи, а також якщо існує належна співрозмірність заподіяних сусіду незручностей та отриманої вигоди. Тому здійснюючи ті чи інші дії при реалізації прав на земельну ділянку, власник або землекористувач повинен заздалегідь передбачати їх можливі негативні наслідки для сусідів. Як зазначається в літературі, «... 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» [9, с. 12].

Таким чином, положення про взаємну повагу власників сусідніх об'єктів нерухомого майна – це конкретизація у сфері сусідських відносин загальноправового принципу добросовісності, що означає необхідність врахування під час здійснення 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 ч. 1 ст. 103 ЗК України, а тому не випадково, що вказане правило розглядається як одна із принципових засад добросусідства [13, с. 27].

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 під час вчинення 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:

1) під час визначення 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);

2) під час утримання межових споруд. За загальним правилом, власники сусідніх земельних ділянок у рівних частинах несуть витрати на утримання межових споруд у належному стані (ч. 2 ст. 108 ЗК України).

Іноземне законодавство надає ще декілька прикладів обов'язковості співпраці сусідів:

1) надання у встановлених випадках обмеженого використання земельної ділянки. Так, згідно із ч. 1 ст. 391 ЦК Республіки Молдова, 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. Дещо 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 сервітути, оскільки імперативно встановлюють певні обов'язки відповідного власника [14];

2) надання доступу на своє володіння для пошуку чужої речі. Відповідно до ч. 3 ст. 391 ЦК Республіки Молдова в 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 із тим обмеженням, що право доступу надається для того, щоб забрати назад тварин (за винятком диких), які перейшли на чужу територію [15].

У 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 іншою [13, с. 29].

На нашу думку, із 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 захисту їх інтересів. Здійснення такої співпраці впливає на оцінку добросовісності дій особи під час урегулювання сусідських конфліктів, зокрема щодо врахування нею інтересів інших осіб.

Висновки. Обов'язковість взаємної поваги та співпраці власників та користувачів сусідніх земельних ділянок як принцип права сусідства (добросусідства) включає в себе два взаємопов'язані положення, виконання яких зумовлює набуття відносинами володільців сусідніх земельних ділянок характеру добросусідських (забезпечується їх безконфліктність і справедливе врахування взаємних потреб та інтересів). Ці положення безпосередньо впливають зі змісту ч. 1 та 3 ст. 103 ЗК України.

Обов'язок взаємної поваги сусідів передбачає необхідність враховувати під час здійснення землекористування можливих негативних його наслідків для сусідніх власників та землекористувачів та запобігати завданню їм необґрунтованих (надмірних) незручностей. Йдеться про забезпечення добросовісності під час здійснення прав на земельну ділянку, тобто розумну поведінку особи зі справедливим урахуванням інтересів інших учасників правовідносин (сусідів).

Що ж стосується обов'язку співпраці сусідів, то його слід розглядати як конкретизацію положень ч. 4 ст. 319 ЦК України (власність зобов'язує). Він виникає за обставин, коли існує об'єктивна необхідність об'єднання зусиль власників сусідніх земельних ділянок для здійснення землекористування та захисту їх прав і законних інтересів. За загальним правилом, власник або землекористувач земельної ділянки не може безпідставно (без належного обґрунтування) відмовлятися від співпраці із сусідами. В одних випадках необхідність такої співпраці прямо передбачено законодавством (участь в утриманні межових споруд, встановленні (відновленні) спільних меж тощо), а в інших – її здійснення впливає на оцінку добросовісності дій особи під час урегулюванні сусідських конфліктів, зокрема щодо врахування нею інтересів інших осіб.

Список використаних джерел:

1. Алексеев С.С. Собрание сочинений: в 10 т. Том 2: Специальные вопросы правоправедения. Москва : Статут, 2010. 471 с.
2. 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. Київ, 2017. 550 с.
3. Мироненко І.В. Принципи інституту права сусідства (добросусідства). *Порівняльно-аналітичне право*. 2019. № 1. С. 163–166.
4. О вещных правах : Закон КНР от 16 марта 2007 года. URL : http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right/ (дата звернення: 19.02.2019).

5. Сидор В.Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку : монографія. Київ : Юридична думка, 2011. 312 с.
6. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве России: теория и практика. Москва : Норма; ИНФРА-М, 2016. 206 с.
7. Виниченко Ю.В. Исторические начала соседского права в России: монография. Иркутск: Ин-т законод. и прав. информации им. М.М. Сперанского, 2012. 84 с.
8. 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.
9. Новицкий И.Б. Право соседства. Рамки и значение проблемы. *Право и жизнь*. 1924. Книга 5/6. С. 3–12.
10. Шевцов С.Г. Усмотрение в соседском праве. *Нотариус*. 2012. № 4. С. 40–41.
11. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Москва : Статут, 1998. 353 с.
12. Гражданський кодекс Республіки Молдова : Закон от 06.06.2002 года № 1107-XV. URL : <http://lex.justice.md/ru/325085/> (дата звернення: 25.05.2019).
13. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 25–33.
14. О вещном праве : Закон Эстонии от 09.06.1993 года. URL : http://estonia.news-city.info/docs/sistemsf/dok_ierki/index.htm (дата звернення: 17.02.2019).
15. 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).