

ВОРОНЕЖСКИЙ ИНСТИТУТ МВД РОССИИ

Кафедра социально-гуманитарных, экономических и правовых дисциплин

Г.А. Коробов

В.А. Жаглин

**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СОСЕДСКОГО ПРАВА
КАК КОМПЛЕКСНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
РОССИЙСКОГО ПРАВА**

Учебно-методическое пособие

Воронеж 2022

ББК 67.404

Рассмотрены и одобрены на заседании кафедры социально-гуманитарных, экономических и правовых дисциплин от 07 июня 2022 г., протокол №10.

Рассмотрены и одобрены на заседании методического совета от «20» июня 2022 г., протокол №11.

Рассмотрены и одобрены на заседании редакционно-издательского совета от «21» июня 2022 г., протокол №6.

Рецензенты:

Буслов М.М. - начальник отделения НЦБ Интерпола ГУ МВД России по воронежской области, к.ю.н., полковник полиции.

И.А. Кравцов, начальник кафедры уголовного права и криминологии Воронежского института МВД России, кандидат юридических наук, доцент.

Перспективы развития соседского права как комплексного образования российского права / Г.А. Коробов, А.В. Жаглин. – Воронеж: Воронежский институт МВД России, 2021. – 46 с.

В методических рекомендациях рассматриваются нормы права, регулирующие соседские отношения как единый комплекс и его перспективы интеграции в то или иное образование российского права.

Работа предназначена для использования в учебном процессе Воронежского института МВД России.

© Воронежский институт МВД России, 2022

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	с. 4
1. Проблемы формирования института соседского права, правоприменительная практика регулирования соседских отношений	с. 6
2. Перспективы и направления развития соседского права в России	с.17
Заключение	с.40
Список использованных источников	с.43

ВВЕДЕНИЕ

Совместное проживание разных индивидов, не связанных кровными родственными узами, имеет историю столь давнюю, сколь длительной является история государств, вышедших из родоплеменного строя. Конечно, мы не имеем достаточно свидетельств тому, как регулировались отношения между соседями в древнем Египте, но уже классическое римское право вводит в употребление и тщательно прорабатывает институт сервитутов. Именно нормы классического римского права, вошедшие в ходе рецепции в правовые системы большинства стран Европы и Америки стали основой для формирования в наши дни сложной и разветвлённой системы норм, регулирующих отношения между соседями. Но уникальность этих систем в том, что они в разных странах формировались разными путями и выразились в нормативных актах разной юридической силы и эффективности воздействия. Рассмотрим яркий и всем известный пример проживания жильцов в многоквартирном доме. Если в России права и обязанности жильцов (как собственников, так и квартиросъемщиков) подчинены федеральным законам и законам субъектов Российской Федерации, то, к примеру, в США основополагающим документом будет договор, заключаемый при покупке или аренде квартиры. Эффективность же воздействия не соответствует юридической силе документов, регулирующих эти отношения. Мы все знаем о вопиющих случаях, когда собственники квартир в России превращали их в свалку отходов, приют для полусотни собак и кошек, вырезали трубы централизованного водо- и теплоснабжения. И приходилось путем принятия судебных решений принудительно возвращать квартиры в надлежащее состояние. Происходит это долго, сложно, и после многолетних жалоб соседей во все инстанции. Для США же даже малейшее отступление от требований договора и правил кондоминиума (например, собственник или жилец завели маленькую собачку или кошечку при наличии запрета) приводит к выселению

жильца или судебным искам с огромными штрафами для собственника. Какой из вариантов воздействия лучше мы и постараемся выяснить в данной работе.

Как таковой отрасли соседского права в России не существует, а отдельные ее институты разбросаны по гражданскому, жилищному, градостроительному, земельному и административному праву. Конституция Российской Федерации гарантирует каждому право на благоприятную окружающую среду¹, и как нам представляется, окружение наших соседей, среди которых мы проводим большую часть жизни также должно отвечать требованиям безопасности и благоприятности. Жилищное, градостроительное и иные интересующие нас отрасли российского права в последние годы активно реформируются, и исследователи все чаще высказывают пожелание выделить соседское право в самостоятельную отрасль (либо подотрасль гражданского права), пока есть возможность, и система права не застыла в статичном состоянии.

Сделанные на основе изучения отдельных аспектов выводы позволят сформировать общую картину о системе норм, регулирующих такой важный сегмент общественных отношений как отношения соседей между собой. Обобщение различных источников: нормативных актов, судебной практики, научной литературы должно позволить создать комплексное исследование состояния, перспектив и направлений развития соседского права.

¹ Конституция Российской Федерации. – Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.

1. Проблемы формирования института соседского права, правоприменительная практика регулирования соседских отношений

Соседское право представляет собой правовые ограничения прав владения и пользования жилыми помещениями, устанавливаемые в интересах определенных лиц – соседей (граждане, юридические лица, публично-правовые образования), которые являются владельцами недвижимого имущества, расположенного в определенном пространстве (в рамках одного или нескольких близко расположенных объектов недвижимости) и находящихся под правовой охраной. Указанные ограничения устанавливаются в рамках различных нормативно-правовых актов и обычаев и являются законными².

Нормы составляющие институты соседского права могут быть кодифицированы в рамках одной отрасли права или (и это встречается чаще) разнесены по разным отраслям.

Пока еще соседское право не сформировано в отечественной системе права следует обратить внимание на страны, где правовое регулирование соседских отношений уже давно является неотъемлемой частью их правовых систем. И это неудивительно, ведь люди как социальные животные живут всегда большими поселениями, с течением времени лишь уплотняясь в рамках поселений. А постоянное проживание бок о бок с разными по характеру и привычкам людьми неизбежно порождает разные конфликты, которые не всегда подпадают под действие уголовного, административного или иного законодательства.

Наиболее широко распространены традиции правового регулирования соседских отношений в странах с романо-германской правовой традицией.

² Геккель Д.О., Хегай В.А. Соседское право, как самостоятельный институт//В сборнике: Развитие юридической науки и проблема преодоления пробелов в праве сборник научных статей по итогам работы четвертого международного круглого стола. 2019. С. 50-52. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=39150049> Дата обращения 03.12.2020.

Связано это с тем, что римское право было одной из первых правовых систем, начавшей регулировать соседские отношения юридическими методами. Рассмотрим некоторые моменты соседского права на примере Германии, Австрии и Швейцарии.

Первая особенность в том, что соседское право является институтом вещного права и вслед за римским правом имеет природу законного «ограничения права собственности»³. В Германии принцип ограничения права собственности заложены в Гражданском уложении (Deutsches Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)). В §§ 903-924 содержатся нормы, регулирующие отношения соседей в рамках института «ограничения правами третьих лиц». Основной принцип закреплен в § 903 «Собственник вещи может, если тому не препятствуют закон или права третьих лиц, распоряжаться вещью по своему усмотрению и устранять любое вмешательство». А вот § 907 «Сооружения на соседнем земельном участке» (и связанные с ним §§ 906-910) уже напрямую связывают действия собственника с интересами соседей⁴.

Законодательство Германии очень близко к российскому в той части, которая связана с федеративным устройством государств. Здесь также законы земель существенно дополняют федеральные законы и более полно регламентируют соседские отношения. Первый закон в этой сфере был принят в 1959 г. в Баден-Вюртемберге и регулировал он застройку участков и порядок высадки растений.

Основополагающей нормой, закрепляющей содержание соседского права, является правило п. 1 ст. § 906 BGB, в соответствии с которым собственник земельного участка не может запретить воздействие исходящих с другого участка газов, паров, запаха, дыма, копоти, тепла, шумов, вибрации и иного подобного воздействия, если они не влияют или влияют

³ См.: Савельев В.А. Гражданский кодекс Германии (история, система, институты): учеб.пособие. М.: Юрист, 1994, с.24

⁴ Гражданское уложение Германии. М.: ВолтерсКлувер, 2008. Кн. 1. С. 342. Artikel 906, 911-914 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB.

несущественно на использование земельного участка. По общим правилам воздействие является несущественным, если установленные законами либо постановлениями пределы и нормы не превышаются в результате воздействий, которые предусмотрены и квалифицированы в соответствии с настоящими предписаниями.

Кроме того, абз.2 § 906 BGB исходит из того, что аналогичные правила действуют, если существенное воздействие вызвано обычным по местным условиям использованием другого земельного участка и не может быть прекращено мерами, экономически посильными для пользователей такого рода. Если в соответствии с этим собственник допустил воздействие на его участок, он вправе потребовать от пользователя другого земельного участка равноценной денежной компенсации при условии, что это воздействие нарушает обычное по местным условиям использование его земельного участка либо свыше допустимой меры препятствует получению доходов от земельного участка. Абз. 3 § 906 BGB устанавливает, что воздействие посредством установки специальной системы не допускается.

Следует обозначить общие тенденции в развитие законодательства стран Германии, Австрии, Швейцарии о соседском праве. Специальные разделы о соседских правах названных стран помещены в Гражданские кодексы (уложения), а именно выше упомянутого (§§ 906-924 Германского Гражданского уложения, Гражданского кодекса Швейцарии 1907 г. (Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB)), п.2 § 364 – § 364b Общего гражданского уложения Австрии (Österreich Allgemeines Bürgerliches Gezetzbuch (ABGB))). Нормы соседского права перечисленных кодексов и уложений построены в виде своеобразной (условной) общей и особенной части соседского права.

В общей части излагаются общие положения о взаимодействии соседей, основанные на их обязанности «терпеть» воздействие с другого участка, а также устанавливаются запреты на определенные действия собственника на

своем участке в интересах соседа (образцом является п. 1 § 206 BGB). В общей части также перечислены критерии допустимого воздействия с чужого участка (п.2 § 906 BGB).

Что касается «особенной» части соседского права, там закреплены специальные правила, регулирующие отдельные сферы взаимодействия соседей, как в пределах дозволенного воздействия, так и при выходе за эти границы. В частности, в этой части соседского права можно обнаружить положения, регулирующие взаимоотношения соседей в случае самовольной застройки на чужом участке; при угрозе обрушения строения; при определении общей границы; при возведении пограничных сооружений, межевых знаков и их содержании; положения о праве на «необходимую дорогу» и др. (к примеру, §§ 907 – 923 BGB). В особенной части также содержатся специальные критерии допустимого воздействия при отдельных видах взаимоотношений соседей и закреплены возможные пути по разрешению соседского конфликта.

Анализ положений соседского права развитых правовых порядков континентальной Европы позволяет в общих чертах выделить в них не только нормы, которые устанавливают запреты на определенные действия соседа в отношении своего участка и обязанности «терпеть» воздействия с другого участка, а также нормы, направленные на предотвращение соседских конфликтов, а также урегулирование уже возникших. В частности, этой цели служат положения об определении границ земельных участков, содержании общих заборов, установки межевых знаков, права соседа при нарушении границ другим соседом при строительстве и др.

В отличие от германского права швейцарский кодекс основан на более подробной регламентации соседских взаимоотношений. В частности, более подробно закреплены правила относительно использования общих водных источников, строительства на чужом участке; отличается своеобразием и правило о «терпении» воздействия с чужого земельного участка.

В Австрии и Швейцарии соседские отношения регулируются федеральными законами. В основном, все предписанные правила направлены на соблюдение границ, но есть ряд институтов, вытекающих из древнеримского института сервитута. Институт воздействия на чужую собственность в швейцарском законодательстве проработан детальнее всего.

Так ст.684 гласит: «При осуществлении своих прав собственности, включая, в частности, право вести бизнес на своей земле, землевладельцы обязаны воздерживаться от любых излишеств, наносящих ущерб соседним объектам. В частности, запрещены все вредные воздействия, которые не оправданы местоположением и характером земли или местными обычаями, такие как загрязнение воздуха выбросами вредных паров, шумом, вибрациями, радиацией или лишением солнечного света или дневного света»⁵

Все вышеописанные виды влияний в законодательстве Швейцарии имеют не только нормативное закрепление, но и санкции, позволяющие привлечь к ответственности нарушителей. Здесь допускается даже принуждение к соблюдению добрососедских отношений собственниками долей в домах, находящихся в долевой собственности. Т.е. если сравнить с Россией, где недавно появилась практика «рейдерских захватов» объектов недвижимости, находящихся в долевой собственности путем продажи доли и заселения в квартиру или дом цыганских семей и т.п., то в Швейцарии недобросовестного собственника могут даже лишить права собственности.

Страны Европы дано разрабатывали и уже выработали определенные положения, регулирующие отношений соседей при застройке. Чаще всего законодатели разных стран, сходятся в том, что приращение строения с землей допустимо до тех пор, пока сосед не заявит в разумные сроки протест⁶. Даже более того, ряд стран, в которых издревле существовала проблема

⁵ URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/text/444735> Дата обращения: 24.08.2021

⁶ См.: Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Особенности гражданско-правовой защиты интересов собственников и иных владельцев соседних земельных участков//Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 39-49.

ограниченности государственной территории, вводила различные налоги за увеличение размеров строений в горизонтальной плоскости, но ничего не говорила о этажности застроек. И как результат, мы видим во многих европейских городах постройки с «поясами», указывающими на этапы приращения дома ввысь. Соседи при этом не возражали или решали споры путем отступных, что и нашло свое отражение в современных правилах. В случае заявления протеста отношений застройки урегулируются путем соседского соглашения за вознаграждение (компенсацию, отступные). Данные нормы закрепляются, например, в ст. 912 BGB⁷, ст. 674 ГК Швейцарии и т.д.⁸

В странах западной Европы в силу исторических традиций при разрешении земельных споров исходят из общих принципов: во-первых, если у соседа нет возражений, то он обязан допустить изменяющее воздействие соседа, во-вторых, учитывается добросовестность застройщика, в-третьих, за выход соседом за границы своих правомочий устанавливается денежная компенсация (рента), которая по законодательству некоторых государств должна выплачиваться ежегодно. В этом смысле, регулирование возникающих споров переходит в сферу договорных отношений.

Например, в Германском гражданском уложении (BGB) плоды, которые упали с дерева или куста на соседний участок земли, признаются плодами соседского земельного участка. Или если сосед совершил нарушение границ при строительстве непреднамеренно, то сосед должен терпеть, если он до этого не возражал, но может требовать периодическую плату. Если какое-либо растение, дерево растет на соседской границе, то плоды принадлежат обоим поровну⁹.

Собственник земельного участка не может запрещать соседу какие-либо

⁷ URL: https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение/Книга_3/Раздел_3
Дата обращения: 24.08.2021.

⁸ URL: <https://wipolex.wipo.int/ru/text/444735> Дата обращения: 24.08.2021.

⁹ См.: Сюбаева Ю.Д. Нормы соседского права о самовольной постройке: российское право и зарубежный опыт//Аграрное и земельное право. 2018. № 9 (165). С. 72-79

изменения в пользовании своим участком, если они не препятствуют использованию его земли или мешает этому незначительно. Положительным моментом этой правовой конструкции является введение дефиниции «незначительного вмешательства»: им признается воздействие, которое не превышает пределов или целей, установленных в законах или правилах. Кроме денежной компенсации за превышение полномочий от соседа, собственники соседских участков земли вправе совместно использовать сооружения находящиеся на границах, в неудобьях и т.п. (например, сарайчик на дальнем выгоне)¹⁰.

Из континентальной правовой семьи переместимся в англо-саксонскую. Отношения между соседями имеют особое значение и в праве США. Однако такие особенности американского права как доминирование судебного прецедента, наличие доверительной собственности и отсутствие института вещного права не могли не оставить отпечаток на соседском праве. Поэтому в американском праве основными нормами, регулирующими отношения между соседями, выступают правила, основанные на отдельных судебных прецедентах. Как отмечается в американской доктрине, те права, привилегии и обязанности, которые предоставлены соседям, являются компонентами права на недвижимое имущество, и в то же время они не являются признанными категориями права на недвижимое имущество.¹¹

Тем не менее, вполне возможно определить совокупность прав, привилегий, обязанностей, и есть основания говорить о том, что на сегодняшний день сформировалось некое нормативное регулирование прав соседей под наименованием «Права соседей» или «Соседское право» («Law of Neighbors» or «Neighbors Law»). Любопытны новые подходы относительно дальнейшего развития соседского права в американском праве. В частности,

¹⁰ Там же.

¹¹ См.: James Charles Smith. Some preliminary thoughts on the law of neighbors. Georgia Journal of international and comparative law (do not delete) 2/17/2012. P.774-775

предлагается регулирование конфликтов исходя из фактически существующей модели соседских отношений. Это модель «stranger model», согласно которой сосед-незнакомец (чужой) и «friend model» (сосед-друг). С помощью этих моделей предлагается установить особенности урегулирования соседских отношений. При формировании модели «сосед-незнакомец» предлагается урегулировать споры посредством заключения договоров (контрактов) относительно использования смежных земельных участков, и для урегулирования споров. Параллельно возможно применение деликтной теории, которая предлагает защиту соседа при помощи применения санкций при незаконном вторжении соседа во владение другого. При этом американская традиция исходит из того, что соседи могут создать отношения на основе договора. Например, построить забор или посадить живую изгородь, а затем сохранить ее совместно.

Модель «сосед-незнакомец» является доминирующим источником соседского права США, но тем не менее, законодательство США разработало правила, которые устанавливают особые права и обязательства соседей (подходит к концепции «сосед-друг»). Считается, что в этой модели предполагаются дружественные, близкие, родственные отношения, а которых действует правило толерантности. Концепция «сосед-друг» применяется к случаям, когда взаимные интересы соседей могут сосредоточиться на поддержке местных учреждений (школы, церкви и пр.), общественных групп и спортивных клубов, и совместное участие в деятельности, связанной с этими взаимными интересами. Для таких случаев существует презумпция добрососедства. Например, в контексте соседства собственник недвижимости может заботиться меньше о том, чтобы исключить право соседа на вход на свою территорию. В такой интерпретации суды при возникновении конфликтов по защите собственности от деятельности соседа, разрешают споры исходя из того, действовал ли он намеренно с целью причинить вред, была ли враждебность в его действиях.

В Англии и странах англо-саксонской правовой системы регулирование вопросов соседского права вытекает из идеи «причинение частных неудобств». Это те споры, которые возникают из вторжения или создания препятствия в использовании своих прав на землю. В странах этой традиции большая роль в разрешении соседских споров перекладывается на местные власти. В правовой системе, действующей, преимущественно, на основании прецедентного права решения органов местного самоуправления в отношении соседских споров со временем вырастают в своды уложений.

Государства с постсоциалистическими правовыми системами также, как и в России используют вместо единого понятия «соседское право» различные типы ограничений и обременений вещных прав. Например, аналогичные положения есть в ГК Молдовы (ст. 390), Грузии (ст. 179), Азербайджана (ст. 173), в ст. 148 Закона «О вещном праве» Эстонии и т.д. Нормы нужного нам характера содержатся и в гражданских кодексах, и в связанных с ним законах о земельных и жилищных правоотношениях.

В отличие от Украины или Белоруссии, законодательство которых очень похоже по строению на российское, в Гражданском кодексе Грузии глава, посвященная соседскому праву, выделяется в самостоятельную. В грузинском законодательстве закреплён принцип взаимного уважения соседей, обязанности терпеть соседское воздействие, выплаты компенсации за причиненные неудобства, пользования. И.А. Емелькина связывает эту особенность грузинского законодательства с тем, что в текст ГК Грузии была включена значительная доля норм Германского гражданского уложения¹².

Гражданский кодекс Латвии не рассматривает споры между соседями, а регулирует земельные отношения вообще в целом. Собственнику земельного участка нельзя сооружать те объекты, которые могут угрожать общественной

¹² См.: Гражданский кодекс Грузии / Науч. ред. З.Г. Биквава; пер. с грузинского. СПб., 2002. Ст.174-182, Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость//Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 39. С. 74-98

безопасности и здоровью граждан вообще, вне прямой связи с границами участков. Данная норма касается и уровня шума и запаха, копоти и т.п.¹³ Мы можем предположить, что в этой части латвийского законодательства сильны традиции советского земельного права, несмотря на общее неприятие латвийскими законодателями советской традиции.

В Китае соседское право закреплено в законе КНР «О вещных правах», а именно в седьмой главе второго раздела, который так и называется – «Соседские отношения». При этом в самом законе не дается легального определения данного вида отношений, а лишь указываются принципы, которыми должны руководствоваться владельцы близлежащих объектов недвижимости. Так ст. 84 Закона КНР «О вещных правах» определяет, что обладатели прав на соседнее недвижимое имущество должны использовать правильный подход к налаживанию соседских отношений на основе таких принципов как содействие производству, удобству жизни, взаимопомощи и справедливости.¹⁴

При строительстве какого-либо сооружения на соседском участке в случае нанесения ущерба необходимо выплатить компенсацию. Сооружения на участке не должны препятствовать доступу солнечного света, освещению, вентиляции. Должны быть соблюдены государственные положения о складировании твердых отходов, загрязнении, нарушении тишины, электромагнитного излучения. Если доступ прохода к своему участку ограничен соседской территорией, то соседи должны предоставить необходимые удобства для этого прохода. Также соседи должны обеспечить свободное использование своего участка для прокладки линий различных труб, кабелей. Соседские отношения в КНР регулируются не только

¹³ Гражданский кодекс Латвийской республики / Науч. ред. Н.Э. Лившиц; пер. с латышского. СПб., 2001. Ст.1082-1129; Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы. - М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2014.

¹⁴ О вещных правах: закон КНР : принят 16 марта 2007 г. [Электронный ресурс]. – URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law /law_real_right. Дата обращения: 23.08.2021

законодательством, но и местными традициями и обычаями¹⁵.

Подводя итоги анализа правовой базы различных государств, можно сделать вывод, что в зарубежных правовых системах, в отличие от отечественной введены обособленные главы в кодексах (уложениях), где сконцентрированы нормы, регулирующие соседские отношения.

¹⁵ См.: Анисимов А.П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы//Вестник тверского государственного университета. Серия: Право. 2016. - №2. С.160-171

2. Перспективы и направления развития соседского права в России

2.1 Исторический очерк регулирования соседских отношений в России

Прежде чем говорить о перспективах развития соседского права в настоящее время необходимо хотя бы кратко окунуться в историю вопроса. Понимание соседского права как ограничения права собственности в пользу соседей не является новым для отечественного правопорядка: в виде ограничений права собственности «права» соседей закреплялись в Своде законов Российской империи (далее – Свод законов, Свод), который содержал специальный раздел, именуемый «право участия частного» и непосредственно посвященный регулированию соседских отношений (ч. II. отд. 1 гл. 2 «О праве собственности неполном» разд. 2 кн. 2 ч. 1 т. X). При этом право участия частного определялось как право постороннего участия в выгодах чужого имущества, «когда участие устанавливается единственно и исключительно в пользу какого либо из частных владельцев» (ст. 433 ч. 1 т. X Свода), а в ст. 432 ч. 1 т. X говорилось, что «право собственности бывает неполным, когда оно ограничивается в пользовании, владении или распоряжении другими посторонними, также неполными на то же самое имущество правами», и в числе последних называлось право участия в пользовании и выгодах чужого имущества¹⁶.

Вследствие подобного оформления нормы соседского права, являясь положениями об ограничении права собственности, оказываются не более чем «логическим продолжением» института права собственности. Однако о возникновении последнего, на наш взгляд, можно говорить не ранее закрепления на законодательном уровне самого понятия «право собственности», что в России происходит только в конце XVIII в., в указах

¹⁶ URL: <https://civil.consultant.ru/reprint/books/211/43.html#img44>. Дата обращения: 23.08.2021

Екатерины II. Исходя из этого закономерно должен последовать вывод об отсутствии до этого времени в отечественном праве и соседского права как такового, поскольку ограничение чего-либо возможно лишь при условии существования этого ограничиваемого.

Однако анализ источников русского права свидетельствует об обратном.

Правила, так или иначе касающиеся соседских отношений как взаимодействия лиц в связи с эксплуатацией ими соседствующего (смежного или близко расположенного) недвижимого имущества, содержались и в таком древнем памятнике права, как Русская Правда, и в Псковской Судной грамоте, и в Судебниках 1497 и 1550 гг., и в Соборном уложении 1649 г.

Появлению данных положений (сначала в виде норм обычного права) и их последующему закреплению в дошедших до нас письменных источниках предшествовало возникновение соответствующих – соседских – отношений. Поскольку, как справедливо отмечал Д.Д. Grimm, нормы и правила, которыми люди руководствуются в своих взаимных отношениях, «уже предполагают наличие известных реальных отношений между людьми и являются – непосредственно или косвенно – отражением этих отношений, а следовательно сами по себе представляют не первичное, а производное явление, – один из продуктов совместной жизни людей, вне которой самое появление их было бы немыслимо»¹⁷.

Однако при этом необходимо подчеркнуть, что *индивидуализацию недвижимого имущества, обусловившую появление соседских отношений и соседского права, не следует отождествлять с правом частной собственности.*

Единственно возможным в таком случае представляется вывод об отсутствии связи между соседскими отношениями и их правовой

¹⁷ См.: Grimm Д. Д. Лекции по догме римского права / под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. М., 2003. С. 236-237.

регламентацией, с одной стороны, и правом собственности – с другой; о том, что *соседские отношения есть по своей сути фактические отношения, складывающиеся независимо от права собственности на объект, в связи с эксплуатацией которого они существуют.*

При этом нельзя не указать также на сохранявшийся в России еще долгое время (до конца XIX в.) общинный характер землевладения, суть которого укладывается в формулу: «то земля Божия, да государева, а наше владение». Земли, когда-то захваченные князьями, после стали «дароваться» и «жаловаться» боярам, помещикам, которые покупали-продавали, меняли их. Причем это были не только пустующие, но и населенные государственные земли. В связи с этим неверно полагать, что соседские отношения складывались только между указанными «собственниками». Их участниками гораздо чаще становились проживающие на этих землях и пользующиеся ими крестьяне, составлявшие наиболее многочисленную часть населения государства. Нормы дошедших до нас письменных источников русского права касались и отношений «христиан промежу себя» (например, ст. 62 Судебника 1497 г.), являвшихся лишь *владельцами* обрабатываемых земельных участков¹⁸.

На этом основании можно сделать еще один вывод: ни нормативное закрепление права собственности, ни его последующая детализация не имеют определяющего значения при правовом воздействии на соседские отношения, а, следовательно, и *развитие соседского права не обусловлено закреплением и развитием права собственности.*

Свое подтверждение данный тезис находит и при обращении к отечественному праву «советского» периода.

¹⁸

URL:http://russiahistory.ru/download/library/istochniki/1073675_17929_sudebnik_1497_goda.pdf. Дата обращения: 09.11.2021

С отменой вследствие известных событий 1917 г. права частной собственности на землю и утратой силы Свода законов Российской империи институт права участия частного формально лишился своего основания. Однако можно утверждать, что отмеченные политико-правовые преобразования в России не оказали существенного влияния на сами соседские отношения как предмет соседского права.

Основание для подобного утверждения дает прежде всего закрепление в Земельном кодексе РСФСР 1922 г. нормы о том, что «землепользователь не имеет права совершать на своем земельном наделе действия или устраивать сооружения, нарушающие существенные интересы *соседних* землепользователей» (ст. 24)¹⁹. Представляется, что данная норма не могла появиться в отсутствие фактических соседских отношений, связанных с использованием земель, и таким образом позволяет констатировать их *наличие* (сохранение) в России и после указанных перемен, причем именно в той сфере, которая, казалось бы, претерпела наиболее решительные изменения. Кроме того, та же ст. 24 ЗК РСФСР свидетельствует о том, что соседские отношения по-прежнему возникали в связи с *пользованием* объектами.

В примечании к ст. 2 постановления СНК РСФСР от 18 июля 1921 г. указывалось, что «ремонт установок в пределах какой-либо квартиры, если неисправность не отражается на правильности функционирования их в *соседних* квартирах или домовой сети в целом, производится самими жильцами данной квартиры, без обязательного участия жильцов других квартир или домоуправления»²⁰.

¹⁹ URL: <http://музейреформ.рф/node/13713> Дата обращения: 23.08.2021

²⁰ URL:

http://www.libussr.ru/doc_ussr/ussr_1020.htm#:~:text=СОВЕТ%20НАРОДНЫХ%20КОМИССАРОВ%20РСФСР.

%20ДЕКРЕТ.,КАНАЛИЗАЦИИ%2С%20ГАЗОВОГО%20И%20ЦЕНТРАЛЬНОГО%20ОТОПЛЕНИЯ Дата обращения: 09.11.2021

Еще одним аргументом в пользу наличия в России фактических соседских отношений в рассматриваемый период может служить широкое применение советскими судами ст. 1 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г., в соответствии с которой гражданские права охранялись законом, «за исключением тех случаев, когда они осуществляются в противоречии с их социально-хозяйственным назначением»²¹. популярность ст. 1 ГК РСФСР была вызвана наличием в обществе таких отношений, которые вследствие отмены ранее действовавших и регулировавших их правовых актов, но непринятия взамен новых нормативных установлений оказались вне сферы необходимого правового воздействия. В число таких отношений попали и взаимоотношения между соседствующими субъектами. И если в части землепользования соседи могли сослаться на ст. 24 ЗК РСФСР, то единственным средством государственно-правовой защиты их интересов, например, в области жилищных отношений была как раз ст. 1 ГК РСФСР.

С прекращением действия Свода законов Российской империи закрепленные в нем нормы о праве участия частного утратили свое формальное основание, в связи с чем говорить о соседском праве в России в этот период именно как о правовом институте, имеющем свое внутреннее единство и являющемся частью общей системы права, безусловно, не приходится. Однако наличия соответствующих правовых норм действительно требовали объективно существовавшие в обществе соседские отношения. Вследствие прихода новой власти и отмены частной собственности на землю люди не стали жить изолированно друг от друга, а предоставленные им на праве пользования земельные наделы по-прежнему оставались частью общей земной поверхности, а потому сохранялось и соседство, неизбежно порождающее конфликты соседствующих лиц.

²¹ URL: [https://ru.wikisource.org/wiki/Гражданский_кодекс_РСФСР_\(1922\)](https://ru.wikisource.org/wiki/Гражданский_кодекс_РСФСР_(1922)) Дата обращения: 23.08.2021

В условиях практически полного отсутствия специальных норм правовым основанием для разрешения таких «соседских» споров в 20-е гг. в России и стали положения ст. 24 ЗК РСФСР и ст. 1 ГК РСФСР, которые, таким образом, можно рассматривать как нормы соседского права, если понимать последние как правила, регулирующие соседские отношения. Одним из немногих исключений и одновременно наиболее убедительным доказательством наличия в России данного периода норм соседского права является Горный закон РСФСР 1928 г. (действовавший до 1976 г.), в котором прямо говорилось о соседских правах. В частности, в данном законе особо выделялся раздел VI «Взаимоотношения между соседними горнопромышленниками», правила которого очень напоминают положения ч. 1 т. X Свода законов Российской империи. Так, устанавливалось, что горнопромышленник «обязан за соответствующее вознаграждение *разрешать соседнему* горнопромышленнику, работающему на смежных или перекрывающихся площадях месторождений, пользоваться его канавами, шахтами, штольнями, штреками и машинами, служащими для спуска и отлива воды, при условии, что такое пользование, необходимое для работ на указанных площадях, не сопряжено с опасностью или с серьезными стеснениями для первого» (ст. 175) и «*не вправе препятствовать соседнему* горнопромышленнику, работающему на смежной площади месторождения, пользоваться водой, протекающей по обеим площадям» (ст. 177). Норма ст. 181 Горного закона предписывала, что «осуществление соседских прав, предусмотренных ст. 169–180, как общее правило, производится в порядке добровольного соглашения между горнопромышленниками, а при отсутствии соглашения – с предварительного каждый раз разрешения управления горного округа, которое и определяет порядок и *пределы допустимого стеснения*», причем «порядок и условия осуществления *соседских прав*, установленные как соглашением горнопромышленников, так и постановлениями управления горного округа,

сохраняют свою силу в случае перехода прав на разработку соответствующих смежных или перекрывающихся отводов к другим лицам» (ст. 182). Определялся и порядок разрешения споров горнопромышленников, возникающих «в связи с осуществлением соседских прав» – эти вопросы относились к компетенции управления горного округа (ст. 183)²².

Если говорить в целом, то соседское право, действительно, было мало разработано, чего не отрицали практически все советские ученые, однако это не означает его полного отсутствия. Главенствующей точкой зрения считалась, что соседское право «вытекает не из права собственности, а из пользования», которое в советском праве рассматривалось не только как элемент содержания права собственности, но и как самостоятельный институт.

В условиях непризнания права частной собственности указанное понимание соседского права, вероятно, было единственно возможным, но именно оно представляется наиболее соответствующим как сущности самих соседских отношений – *объективного и вынужденного взаимодействия* лиц, связанного с эксплуатацией соседствующего недвижимого имущества и *вытекающего из факта владения* им, так и истории их правовой регламентации в России.

Учитывая изложенное, в качестве вывода можно указать на *отсутствие онтологической связи между соседским правом и правом собственности* и на этом основании критически оценить планируемое закрепление в Гражданском кодексе Российской Федерации норм соседского права в разделе о праве собственности.

²² URL:

<http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=ESU&n=8530#KTYdzgSURkj96OrZ2>. Дата обращения: 23.08.2021.

2.2 Анализ правового регулирования соседских отношений в российском законодательстве

8 декабря 2019 года на официальном сайте Российской Газеты вышла статья под следующим заголовком: Терпите ближнего. Поправки в Гражданский кодекс детально пропишут соседские права²³. Смысл изменений состоит в том, что соседям законодательно предпишут терпение и взаимное уважение.

Предыстория этих пока не узаконенных изменений такова. Еще в 2012 году в Государственную думу был внесен проект масштабных поправок в Гражданский кодекс. Как подчеркивали эксперты, речь шла о серьезной модернизации всего гражданского законодательства. Проект был принят в первом чтении, однако затем был разбит на несколько блоков и стал приниматься по частям. Это позволило тщательно проработать все вопросы.

Девять законов, выделенных из первоначального текста, уже принято. Теперь очередь за десятым, одним из самых резонансных, куда и должны попасть статьи, регулирующие соседские отношения.

Как мы уже выяснили, взаимоотношения людей, проживающих рядом друг с другом в нынешнем веке важны не менее чем сто или триста лет назад. И сегодня, как показывает жизнь, соседи часто не желают понимать друг друга, дело между ними может доходить чуть ли не до войны. Именно поэтому так важна нормативная база, регулирующая отношения между соседями. Однако прошло вот уже почти два года, а воз, что называется, все еще там. У наших законодателей нашлись, видимо, дела поважнее чем регламентация этой сферы общественных отношений. Но, так или иначе, Гражданский кодекс РФ неизбежно ждет новая редакция. Задача реформирования законодательства, по мнению многих отечественных

²³ URL: <https://rg.profkiosk.ru/778532>. Дата обращения: 23.08.2021.

авторов (А.П. Анисимов, А.В. Нелюбина, Ю.Д. Сюбаева и ряд др. состоит в том, что нормотворцы должны ввести четкие пределы во взаимоотношениях с соседями, преступать которые гражданам запретят.

А пока в современном российском законодательстве отсутствует даже специальная дефиниция «соседское право».

В вышеупомянутом Проекте ГК РФ под соседским правом понимается ограничения права собственности на земельный участок в пользу соседей. Так в п. 1 ст. 293 Проекта ГК РФ сказано, что собственник земельного участка должен осуществлять правомочия владения и пользования земельным участком с соблюдением прав и охраняемых законом интересов собственников (владельцев) соседних земельных участков (соседских прав)²⁴.

На данный момент основу регламентации прав соседей составляют нормы Гражданского кодекса РФ. В частности ст.274 определяет традиционным термином «сервитут» право требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута) собственнику недвижимого имущества²⁵. Нормы указанной статьи подробно регламентируют условия, при которых допускается применение сервитута: для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

²⁴ См.: Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав. Автореферат дис. кандидата юридических наук / Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА). Москва, 2015.

²⁸ См.: Куликова Ю.А. Реализация права на застройку с учетом прав соседей//Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. № 4-5. С. 43-46

Традиционно особенностью российских сервитутов является их контроль со стороны государства: подобные обременения устанавливаются в надлежащем порядке (нередко путем принятия судебных решений) и регистрируются как обременение, которое должно учитываться в случае любого распоряжения имуществом.

Плата за пользование сервитутом в качестве обязательного элемента регулируемых правоотношений не устанавливается. Собственник земельного участка вправе запросить плату, но собственники других участков не обязаны ее вносить.

Многие исследователи считают, что данные нормы нельзя считать полностью соответствующими определению «соседского права» потому что в «соседском праве» как институте частноправового характера должны превалировать цивилистические методы разрешения споров, а не публично-правовые как в России²⁶.

Ю.В. Виниченко исследуя понятие соседское право, пишет, что необходимо принять во внимание многозначность самого термина «право», традиционно понимаемого в объективном и в субъективном смыслах. Исходя из этого, и соседское право, с одной стороны, можно понимать как совокупность правовых норм, регулирующих определенную группу общественных («соседских») отношений, а, с другой стороны, – как меру возможного поведения соседей²⁷. В Российском законодательстве мы пока решаем коллизии через субъективное понимание соседского права.

На данный момент в разных отраслях права Российской Федерации содержатся частично взаимосвязанные институты ограничений прав собственников правами соседей. Ю.Н. Андреев при анализе ограничений в

²⁶ См.: Емелькина И.А. Методологические особенности исследования правового режима земельного участка в цивилистической науке и науке земельного права // Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 184-196

²⁷ См.: Куликова Ю.А. Реализация права на застройку с учетом прав соседей // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. № 4-5. С. 43-46

гражданском праве России дает следующее определение ограничения «ограничение прав – это установление границ (пределов) их реализации и осуществления, предусмотренных законом в публичных и частных интересах, сдерживающих (стесняющих) полномочия правообладателей с помощью ограничительных мер (запретов, обязываний, приостановления и т.п.) с целью гармоничного сочетания общественных, государственных и частных интересов»²⁸. Таким образом, соседское право с целью обеспечения соблюдения взаимных прав и интересов соседей определенным образом ограничивает их реализацию²⁹.

В ГК РФ негативный иск является одним из способов урегулирования отношений между владельцами соседних участков. Но необходимо учитывать, что, удовлетворяя иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, суд вправе как запретить ответчику совершать определенные действия, так и обязать ответчика устранить последствия нарушения права истца.

Продолжение этого принципа реализуется в ст. 17 Жилищного кодекса. Статья содержит положения о необходимости учета прав и законных интересов соседей при пользовании жилым помещением. При систематическом нарушении прав и законных интересов соседей закон предоставляет возможность расторжения договора социального найма и выселения нанимателя и членов его семьи без предоставления другого жилого помещения (ст.ст. 83, 91 ЖК РФ)³⁰. А для собственников это может привести

²⁸ См.: Андреев, Ю.Н. Ограничения в гражданском праве России [Текст]. - Санкт-Петербург : Издательство «Юридический центр Пресс», 2011. - 398 с.

²⁹ См. Нелюбина А.В. Административно-правовой механизм регулирования соседских отношений//В сборнике: Миссия современного государства и права в эпоху социальных перемен материалы Международной научно-практической конференции.

³⁰ См. Суюндукова А.Ю. Понятие соседского права//Правовое государство: теория и практика. 2015

к принудительному прекращению права собственности путем изъятия и последующей продажи жилого помещения с публичных торгов³¹.

Нормы гражданского, земельного и жилищного права были бы нежизнеспособны в нашей правовой системе если бы не имели механизма защиты со стороны государства. Так в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях закрепляется ответственность за самовольное занятие земельного участка или части земельного участка не имеющим прав на это, порчу жилых домов и т.п.³²

В России, несмотря на отсутствие специально выделенного раздела соседских прав, судебная практика по разрешению споров соседей обширна. Не последнюю роль в обилии споров играет несовершенство и продолжающееся реформирование жилищного и земельного законодательства, за нововведениями которых простые граждане просто не успевают. Нередки случаи, когда оказывалось, что соседи строили свои хозяйственные или жилые постройки частично на участке соседа из-за неправильно проведенного межевания и соответственно неправильно оформленных документов на участки.

Кроме таких ошибок, допущенных по вине уполномоченных органов власти есть и споры по причине явных злоупотреблений соседей. Рассмотрим наиболее типичные.

Обжалование фактов строительства соседом заборов или иных построек не только с отступлением от края участка, но и с нарушением размеров (слишком высокий забор, затеняющий значительную часть участка соседа). Такого типа споры разрешаются путем составления акта о несоответствии требованиями Строительных норм и правил (СНИП). В данное время этот тип

³¹ См.: Филатова У.Б. Правовое регулирование соседских отношений в частном праве России: некоторые проблемы законотворчества и правоприменения//Гражданское право. 2019. № 5. С. 11-14

³² См.: Суюндукова А.Ю. Понятие соседского права//Правовое государство: теория и практика 2015

споров в целом регламентирован Правилами землепользования и застройки. Но есть и судебные решения, дающие право соседу, чьи интересы были нарушены, составить заявление и получить разрешение в свою пользу. К примеру, Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 18 декабря 2014 г. по делу №33-18100/2014.³³

Еще одна распространенная группа споров – из-за ската крыш или направления отливов на соседских домах. Неправильное расположение скатов, отливов, водосборов приводит летом к подтоплению соседских участков, а зимой создает опасность жизни и здоровью. При разрешении этих споров также применяется СНиП. Но вопрос о компенсации или просто устранении выявленных недостатков решается уже в судебном порядке. Яркими примерами разрешения этой группы споров стали Апелляционное определение Московского областного суда от 27 августа 2014 г. по делу №33-18883/2014 или Апелляционное определение Самарского областного суда от 19 февраля 2013 г. по делу №33-1611³⁴.

После изменения и упорядочения отношений по межеванию земельных участков в России прошла волна споров о границах земельных участков. В судебных решениях по этим спорам учитывается несколько моментов сразу: возврат участков в законные положенные, снос незаконных построек на захваченных участках, приведение в соответствие септиков и т.п. (Апелляционное определение Иркутского областного суда от 17 июня 2015 г. по делу №33-5113/15)³⁵.

Есть также категория споров, отношения в которых необходимо регулировать не только нормами земельного или градостроительного

³³ Цит. по Анисимов А.П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы//Вестник тверского государственного университета. Серия: Право. 2016. - №2. С.160-171

³⁴ Судебные и нормативные акты РФ. Эл.ресурс. Режим доступа: <https://sudact.ru/> Дата обращения 01.12.2020г.

³⁵ Там же.

законодательства, а еще и привлекать водное, лесное и иные специфические отрасли права. Например, иски об опасности пчел (Апелляционное определение суда Еврейской автономной области от 20 августа 2014 г. по делу №33-428/2014)³⁶.

Стоит также отметить регулирование соседских отношений в российской правоприменительной практике, которая достаточно противоречива и развивается в двух противоположных векторах. Дело в том, что российские суды при отсутствии общих норм рассматривают соседские конфликты на основании так называемого принципа старшинства.

Согласно принципу старшинства, при нескольких потенциальных воздействиях на недвижимость преимуществом пользуется то лицо, субъективное вещное право которого возникло ранее: кто раньше начал осуществлять определенную деятельность со своим объектом права собственности, тому и предоставляется возможность ее продолжения при условии, если нет конкретного нарушения права собственности соседа, если помеха не носит реального или ущербного характера³⁷.

Получается, что суды выбрали англосаксонскую модель регулирования соседских отношений. Этому даже есть доктринальное обоснование. Дело в том, что на такие пределы ограничения прав соседей, как соразмерность, чрезмерность, значительность, хозяйственное назначение имущества, территориальные особенности, местные условия, обычаи, действует принцип старшинства, с одной стороны, а с другой – принцип неизбежности. Стоит отметить, что на принцип старшинства, как на регулятор соседских отношений, указывается и в современной научной литературе.

Исходя из этого, в настоящее время в России развиваются обе модели регулирования соседских отношений. Однако обе эти модели имеют слишком

³⁶ Там же.

³⁷ См.: Курмаева Ю.Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. 2017. N 15. С. 34 - 37

различные идеи в своем основании, поэтому такую ситуацию нельзя признать логичной. И учитывая необходимость правовой определенности, которая так трудно достижима в отечественном правопорядке, стоит выбрать один путь развития. Анализ современного законодательства говорит о том, что нормы соседского права, связанные с ограничением правомочий в пользу прав и интересов соседей, предусмотрены в актах не только частного, но и публичного права.

2.3. Перспективы формирования самостоятельной общности соседского права

В России перспективы формирования самостоятельной общности в виде института в рамках гражданского права или даже отдельной отрасли соседского права связывают с внесенным на рассмотрение Проектом нового Гражданского кодекса. Как упоминалось выше первое, что предлагается ввести этим проектом – дефиниция «соседское право». Но как отмечает А.В. Нелюбина, есть ряд сложных с точки зрения теории права моментов³⁸. Как известно, институтом права признается совокупность норм, регулирующих один определенный вид общественных отношений. Но, как мы выявили раньше, нормы, так или иначе затрагивающие соседские отношения регулируют и земельные, и градостроительные, и жилищные, и даже отношения по реализации права осуществлять предпринимательскую деятельность. Т.е. комплекс норм уже шире классического определения правового института. Еще одним аргументом в пользу такого понимания является то, что институт – это совокупность норм, регулирующих отношения по одному общему объекту. А в настоящее время это не так. К примеру земельные отношения отличаются по объектному составу от жилищных.

³⁸ См: Нелюбина А.В. Правовое регулирование соседских отношений: конвергенция публичных и частных начал//Сибирский юридический вестник. 2019. № 2 (85). С. 27-32

Поэтому мы считаем правильным совершенствование законодательства с целью формирования соседского права как отрасли, либо по крайней мере как подотрасли гражданского права.

Для формирования из разрозненных норм единого института или отрасли необходимо также подчинение норм права единому методу правового воздействия, единообразие применения³⁹. Пока, что в этом отношении возникают самые большие сложности, вытекающие из того, что на данный момент нормы, интересующей нас сферы не просто разнесены по разным отраслям, но и применяются по-разному. Если в сфере земельного или экологического права преобладает обязывающий характер применения норм, то в гражданском праве (которое априори признается основой соседского права) отношения опираются на договор. И если мы будем формировать единый институт (и тем более отрасль), то необходимо будет серьезно переработать механизмы применения норм. Сейчас, наибольшие проблемы в правоприменительной практике в России порождает именно эта двойственность принуждения. Да, у меня, как у собственника участка или квартиры, есть право требовать от соседа соблюдения моих прав, но легкого и простого механизма использования этого права (обращаясь к договору) нет. Несмотря на договорной характер возникновения отношений обращаться за защитой своих прав приходится к органам государственного принуждения.

Как охарактеризовала этот комплекс проблем А.В. Нелюбина: «При сопоставлении вышеперечисленных признаков института права и норм соседского права можно прийти к выводу о том, что, во-первых, нормы соседского права существуют, как в актах частного, так и публичного права. Во-вторых, критерий единообразности, системности отсутствует, если нормы, прямо или косвенно регулирующие соседские отношения, и существуют, эти

³⁹ См: Виниченко Ю.В. Исторические начала соседского права в России. Иркутск, 2012.- 82 с.

«нормы крайне разрознены, пунктирны»⁴⁰.

Дискуссионным является также соотношение норм публичного и частного права при защите соседских прав. Как уже было сказано выше, нормативы, содержащиеся в градостроительных правилах, санитарно-эпидемиологических нормах, используются в качестве критерия степени воздействия на земельный участок со стороны соседа. Выявленный факт нарушения существующих норм является маркером недопустимого воздействия. Специфика применения норм публично-правового характера такова, что применить их самостоятельно собственнику затруднительно. Даже простой факт громкой музыки в квартире соседей нужно фиксировать, пройдя длительную многоэтапную процедуру: вызвать наряд полиции, дожидаться наряд полиции, зафиксировать с нарядом в протоколе факт нарушения общественного порядка. И даже в этом простом случае далее последует вынесение решения мировым судом и выплата штрафа виновником. Если же речь идет о более сложных воздействиях, то процедур будет больше и затрат времени тоже. При этом нормы соседского права цивилистического характера предоставляют собственнику в дальнейшем право либо допустить обнаруженное воздействие, потребовав при этом соразмерной компенсации, либо запретить воздействие посредством разного рода судебных исков (запрет деятельности, требование о сносе сооружения и т. д.).

Но не все последствия для соседа-нарушителя зависят только от выбранного пострадавшим соседом пути разрешения спора. Даже в случае с громкой музыкой штраф за нарушение общественного порядка выплачивается вне зависимости от желания соседей, а на основании КоАП РФ. А в земельных или градостроительных спорах нарушения правил застройки, выявленные первоначально по заявлению пострадавших соседей будут караться государством независимо от их решений. То есть мне -собственнику

⁴⁰ Нелюбина А.В. Правовое регулирование соседских отношений: конвергенция публичных и частных начал//Сибирский юридический вестник. 2019. № 2 (85). С. 27-32

аккуратного коттеджа (рядом с которым разрисовали безобразными граффити соседский дом) хотелось бы получить компенсацию за то, что рыночная стоимость моего дома существенно уменьшилась. Но уполномоченные органы, выявившие по моему заявлению, факт нарушения примут другое решение. Коммунальные службы придут и закрасят граффити жуткого цвета краской и уже никаких жалоб на ухудшившийся внешний вид принимать не будут.

Более того, нормы действующих в нашей стране Федеральных законов «Об охране окружающей среды» и «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» прежде всего направлены на возмещение вреда природной среде. Никаких выплат соседям, чьи интересы пострадали в них не предусматривается. И применить нормы ГК о компенсациях в российской правовой системе можно уже вторым этапом⁴¹. То есть сначала получить от уполномоченных органов документы, подтверждающие факт причинения вреда окружающей среде, копию судебного решения, накладывающего на виновника тот или иной вид наказания. И с этими документами, как доказательством причинения виновным ущерба пострадавшему обратиться в суд с гражданским иском. В большинстве зарубежных стран, как мы уже отмечали ранее порядок обратный: сначала применяются нормы гражданского права и потом при необходимости нормы публичного принуждения.

Необходимость кодификации соседского права в последние годы понятна практически всем правоприменителям, работающим в сфере земельных или жилищных правоотношений. В последние годы происходят многочисленные и очень серьезные преобразования в гражданском, жилищном, земельном, лесном, а также санитарно-эпидемиологическом законодательстве. Нормы разных отраслей права не просто усложняются, но и

⁴¹ См.: Емелькина И.А. Методологические особенности исследования правового режима земельного участка в цивилистической науке и науке земельного права //Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 184-196

начинают взаимно детерминировать. При этом законодатель не всегда успевает отслеживать то влияние, которое окажет изменение в Земельном кодексе на Водный или иной нормативный акт в связанных отношениях.

В последнее время из-за усложнения законодательства появляются новые категории соседских споров, имеющие не столько частно-правовую, сколько частно-публичную специфику⁴².

С ростом массового жилищного строительства спор между соседями может затронуть уже не несколько семей, а весь дом или даже квартал (земельные участки под многоквартирным домом находясь в общей долевой собственности владельцев квартир). Уже стали обыденностью споры о распределении парковочных мест или невозможности благоустройства квартала из-за того, что границы земельных участков под домами были перепутаны и идут бесконечные споры о праве собственности.

Активная застройка городов также породила проблемы с оценкой вредного воздействия промышленных предприятий. Т.е. во многих активно разросшихся в последние десятилетия городах промышленные предприятия и полигоны для свалки отходов оказались не просто близко к городским окраинам, а даже вошли в границу поселения и оказались в центре города. Урегулировать спор между собственником предприятия и собственниками квартир в ближайшей округе, которым мешает промышленный «белый шум», запахи и т.п. только в рамках частного права невозможно. Во всех случаях привлекаются различные органы власти (и для оценки причиняемого вреда, и для выработки правил деятельности предприятия, и для решения каких-либо других вопросов).

Довольно часты в наши дни споры о нарушении градостроительного законодательства в части нецелевого использования зон (сам по себе вопрос

⁴²См.: Анисимов А.П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы//Вестник тверского государственного университета. Серия: Право. 2016. - №2. С.160-171

остро коллизионный, так как зонирование районов города производится путем принятия нормативных актов органами местного самоуправления и подчиняется не только федеральному, но и законодательству субъектов РФ). И при разрешении этих споров необходимо активное вовлечение публично-правовых механизмов обязывания и запрета, потому что механизмами гражданского урегулирования их не разрешить.

Еще более сложными и специфичными становятся споры с участием собственников земельных участков, при наличии рядом земельного участка, используемого для добычи полезных ископаемых, или инфраструктурных объектов (портов, вокзалов и пр.). Особые режимные территории изначально предполагают сильное государственное вмешательство в порядок эксплуатации как самого режимного участка, так и территорий вблизи него.

Как показывает статистика зарубежного опыта наличие возможности разрешить негативное воздействие с соразмерной компенсацией становится основанием для разрешения конфликтов, возникающих между соседями, что в свою очередь позволяет исключить участие суда в подобных спорах, либо использование мирового соглашения. В случае закрепления положений о диспозитивном урегулировании подобных конфликтов, например, путём установления денежной компенсации, возможно достижение необходимого баланса интересов сторон конфликта. Однако требование о выплате соседом денежной компенсации за разрешённую ему возможность выхода за пределы допустимого воздействия могут быть взысканы лишь тогда, когда подобные действия повлекли для другого соседа убытки или создают угрозу такого воздействия (обесценивание участка, невозможность использования участка либо целиком, либо его части и т.д.).

Для достижения цели упрощенного, эффективного способа регулирования соседских отношений необходимо, как нам представляется, сформировать самостоятельную интегративную отрасль соседского права (по примеру предпринимательского права), которая будет отражать не только

положения частноправовых отраслей права, но и публично-правовых, учитывая специфику указанной отрасли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного исследования мы можем сделать следующие выводы:

Соседское право на данный момент представляет собой комплексное образование, которое стремится к консолидации в самостоятельную отрасль (подотрасль) права. Нормы этой отрасли, по нашему мнению, и мнению исследователей, регулируют три взаимно связанных группы отношений:

- отношения, защищающие непосредственно соседское право, как субъективное правомочие не собственников в отношении имущества другого собственника-соседа;

- взаимные отношения с участием соседей, возникающие в силу специфики и в зависимости от объекта отношений (отношения соседей-членов СХПК или соседей – членов ТСЖ);

- отношения публичного характера, смежные, но тесно связанные с регулируемыми (в области градостроительства, противопожарные и т.п.).

Методы правового воздействия, применяемые в этой сфере также разнонаправлены и сочетают как диспозитивность, так и императивные требования.

В современных условиях очевидно, что граница правового регулирования существенно расширились и от древнеримского узкого понимания соседского права как специфического правомочия мы пришли к признанию сложного правового образования, который развивается и усложняется под воздействием объективных экономических, технологических, научных и политических реалий. Невозможно представить себе сейчас к примеру использование собственником на своем земельном участке несертифицированных гербицидов. При рассмотрении заявления от соседей этого собственника привлекут экспертов-экологов, агрономов и возможно других специалистов узкого профиля. Или вспомним о внесении в

2019 году запрета на использование квартир для организации в них мини-гостиниц. Решение принималось по многим причинам экономического (фискального), правового (миграционного) характера. Но считать, что причиной недовольства гостиницами был шум, создаваемый постояльцами хостелов, по нашему мнению, в корне неправильно: специфика использования этих помещений такова, что бытовой шум, создаваемый постояльцами, не превышал установленных нормативов.

Поэтому для упорядочения уже происходящих процессов необходимо признание на законодательном уровне соседского права как единой совокупности норм, регулирующих весьма разнородные общественные отношения.

Требуется также создание более эффективной и упрощенной системы разрешения споров. Расширение возможностей досудебного разрешения спора и получения компенсации за нарушение соседского права без обращения в суд с иском (в рамках договорных отношений) позволят сделать систему более эффективной. В настоящее время из-за громоздкой, сложной, требующей большого количества справок, выписок и иных документов (получаемых также долго, сложно и не бесплатно) процедуры только небольшой процент собственников обращаются за защитой своих прав. И даже принятие решения в пользу собственника, чьи интересы пострадали от неправомерных и виновных действий соседа, не гарантирует компенсации вреда на стадии исполнения судебного решения.

В качестве перспектив развития соседского права можно обозначить необходимость более подробной регламентации норм, регулирующих отношения, возникающих из удовлетворения ежедневных нужд соседей:

- использование границ земельных участков и воздушного пространства над участками;
- использование плодовых деревьев, кустарников и отдельных видов растений;

- застройка и использование построек на границах участков;
- установка и содержание межевых знаков;
- использование общих дорог, водных источников и иных элементов инфраструктуры (электросетей, газопровода и пр.);
- защита или ограничение запаха, шума и иных раздражителей, мешающих нормальному использованию участков.

Нуждаются в регламентации вопросы

- строительства инфраструктуры жилых комплексов (парки, бассейны, детские площадки и т.п.);
- совместного принятия решений по использованию общей собственности многоквартирных домов (возможность установки спутниковых антенн, рекламных билбордов и т.п.).

Таким образом, работа законодателям предстоит огромная. Для решения вышеперечисленных проблем требуется длительный и поэтапный процесс. Но его нужно по крайней мере начинать.

Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации. – Принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 года [Электронный ресурс] - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ; часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ Эл. ресурс URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020 N 66-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 24.04.2020 N 128-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, №1 (часть 1), ст. 14.
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (от 24.04.2020 N 147-ФЗ) // Российская газета, № 290, 30.12.2004.
6. Гражданское уложение Германии. М.: ВолтерсКлувер, 2008. Кн. 1. С. 342. Artikel 906, 911-914 Bürgerliches Gesetzbuch, BGB.
7. Гражданский кодекс Грузии / Науч. ред. З.Г. Биквава; пер. с грузинского. СПб., 2002. Ст.174-182.
8. Гражданский кодекс Латвийской республики / Науч. ред. Н.Э. Лившиц; пер. с латышского. СПб., 2001. Ст.1082-1129.
9. Общее гражданское уложение Австрийской Республики / Под ред. Л. Шарингера и Л. Шпехта. — Пер. с нем. Д. Бродская-Карир, Н. Знаменская, Е. Карнхольц, Ю. Кулешова, К. Траунмюллер, Ю. Ушкова. — М.: Статут, 2013. — 584 с.
10. Общие положения гражданского права КНР : приняты на 4-й сессии Всекитайского собрания народных представителей шестого созыва 12

апреля 1986 г. Эл. ресурс. URL: http://chinalawinfo.ru/civil_law/general_principles_civil_law Дата обращения 2.05.2020 г.

11. О вещных правах: закон КНР : принят 16 марта 2007 г. Эл.ресурс. URL: [http://chinalawinfo.ru/civil_law /law_real_right](http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right). Дата обращения: 2.05.2021 г.

12. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) принят в 1804 г. Эл. ресурс. Режим доступа: http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/ Дата обращения 10.05.21 г.

13. Кодекс городского планирования 1954 г. утвержден указом председателем Совета Пьер Мендес-Франс 26.07.1954 г. Эл. ресурс. URL: <https://www.laconstructiondurable.fr/index.php/histoire/1954-1967-code-urbanisme-moderne/> Дата обращения 10.05.2021 г.

14. Закон от 31. 12.1992 г. «О борьбе с шумом» принят Национальным собранием и Сенатом Эл. ресурс. URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000179257/> Дата обращения 10.05.2021 г.

Литература

15. Анисимов А.П. Классификация этапов развития соседского права: дискуссионные вопросы//Вестник тверского государственного университета. Серия: Право. 2016. - №2. С.160-171.

16. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав. Автореферат дис. кандидата юридических наук / Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА). Москва, 2015.

17. Валиев Ш.З., Гавриленко И.Г., Суренян М.А. Зарубежный опыт деятельности объединений собственников жилья//Вестник УГУЭС. Наука,

образование, экономика. Серия: Экономика. 2015. № 1 (11). С. 114-117.

18. Виниченко Ю.В. Исторические начала соседского права в России. Иркутск, 2012.

19. Виноградова Б.Б., Дробина Л.Ю. Особенности зарубежного опыта управления многоквартирными домами//В сборнике: Региональные аспекты развития науки и образования в области архитектуры, строительства, землеустройства и кадастров в начале III тысячелетия Материалы V Международной научно-практической конференции. В 2-х частях. Редколлегия: О.Е. Сысоев (отв. ред.) [и др.]. 2018. С. 206-212.

20. Геккель Д.О., Хегай В.А. Соседское право как самостоятельный институт//В сборнике: Развитие юридической науки и проблема преодоления пробелов в праве сборник научных статей по итогам работы четвертого международного круглого стола. 2019. С. 50-52. Электронный ресурс. 2019. С. 160-163.

21. Емелькина И.А. Институт ограничения права собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран//Вестник гражданского права. 2016. Т. 16. № 2. С. 79-112.

22. Емелькина И.А. Методологические особенности исследования правового режима земельного участка в цивилистической науке и науке земельного права//Методологические проблемы цивилистических исследований. 2019. Т. 1. № 1. С. 184-196.

23. Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость//Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. № 39. С. 74-98.

24. Емелькина И.А., Курмаева Ю.Д. Особенности гражданско-правовой защиты интересов собственников и иных владельцев соседних земельных участков//Законы России: опыт, анализ, практика. 2016. № 12. С. 39-49.

25. Крассов О.И. Право собственности на землю в странах Европы. - М.: НОРМА, ИНФРА-М, 2014. - 400 с.

26. Куликова Ю.А. Реализация права на застройку с учетом прав соседей//Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. № 4-5. С. 43-46.

27. Нелюбина А.В. Административно-правовой механизм регулирования соседских отношений//В сборнике: Миссия современного государства и права в эпоху социальных перемен материалы Международной научно-практической конференции.

28. Нелюбина А.В. Правовое регулирование соседских отношений: конвергенция публичных и частных начал//Сибирский юридический вестник. 2019. № 2 (85). С. 27-32.

29. Савельев В.А. Гражданский кодекс Германии (история, система, институты): учеб. пособие. М.: Юрист, 1994.

30. Суюндукова А.Ю. Понятие соседского права//Правовое государство: теория и практика. 2015.

31. Сюбаева Ю.Д. Нормы соседского права о самовольной постройке: российское право и зарубежный опыт//Аграрное и земельное право. 2018. № 9 (165). С. 72-79.

32. Сюбаева Ю.Д. Право на свет и вид в соседском праве//Гражданское право. 2019. № 1. С. 37-40.

33. Филатова У.Б. Особенности правового регулирования соседских отношений в странах романо-германской правовой семьи//В сборнике: Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран Материалы VI Международной научно-практической конференции. В 2-х томах. Ответственный редактор С.И. Сулова. 2018. С. 307-312.

34. Филатова У.Б. Правовое регулирование соседских отношений в частном праве России: некоторые проблемы законотворчества и правоприменения//Гражданское право. 2019. № 5. С. 11-14.

35. Курмаева Ю.Д. К вопросу об определении понятия соседского права в России // Юрист. 2017. N 15. С. 34 – 37.

36. James Charles Smith. Some preliminary thoughts on the law of neighbors. Georgia Journal of international and comparative law (do not delete) 2/17/2012. P.774-775

Интернет-ресурсы

37. Судебные и нормативные акты РФ. Электронный ресурс. Режим доступа: <https://sudact.ru/> Дата обращения 01.05.2021 г.