

Защита соседских прав в обороте недвижимого имущества

Козлова Наталья Алексеевна, Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого (Великий Новгород, Российская Федерация)
студентка 2-го курса магистратуры Юридического института; e-mail: ntsh98@mail.ru.

Научный руководитель:

Трофимова Марина Сергеевна, Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого (Великий Новгород, Российская Федерация)
заведующая кафедрой гражданского права и процесса, кандидат юридических наук, доцент; e-mail: rina23@inbox.ru.

Аннотация

В статье проведен анализ правовой категории «соседское право». Рассмотрено понятие института «соседское право», его отграничение от схожих институтов, а также способы защиты «соседских прав». Автор указывает, что в соседском деле очень важно проявлять терпимость к разумным ущемлениям своего комфорта, если это не переходит законных пределов. Поэтому нормы «соседского права» будут способствовать налаживанию гуманных и добропорядочных отношений между соседями.

В настоящее время действующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ не устраняют проблемы, возникающие при рассмотрении «соседских споров». Анализ судебной практики показывает, что суды перегружены спорами, связанными не с защитой от реального нарушения прав владельца, а с теми или иными личными интересами. На основе этого автор приходит к выводу о том, что нормы законопроекта, упорядочивающие «соседское право», будут устранять вышеупомянутые пробелы, разгружать суды, освобождая их от рассмотрения споров, не имеющих по итогу положительного разрешения, предоставлять всякому добропорядочному соседу особую владельческую защиту.

Ключевые слова: соседское право, сервитуты, прогибиторный иск, негаторный иск.

Protection of Neighbor's Rights in Real Estate Turnover

Natalya A. Kozlova, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University (Veliky Novgorod, Russian Federation)
Second Year Master's Student, University of Law; e-mail: ntsh98@mail.ru.

Academic Supervisor:

Marina S. Trofimova, Yaroslav-the-Wise Novgorod State University (Veliky Novgorod, Russian Federation)
Head of the Department of Civil Law and Process, PhD in Jurisprudence, Associate Professor; e-mail: rina23@inbox.ru.

Abstract

The article analyzed the legal category “neighborhood law”. The concept of the institute “neighborhood law”, its delimitation from similar institutions, as well as ways to protect “neighborhood rights” were considered. The author points out that in a neighbor’s case it is very important to show tolerance for reasonable infringements of your comfort, if this does not go beyond legal limits. Therefore, the norms of “neighborhood law” will contribute to the establishment of humane and respectable relations between neighbors.

Currently, the current norms of the Civil Code of the Russian Federation, the Land Code of the Russian Federation do not eliminate the problems that arise when considering “neighbor disputes”. An analysis of judicial practice shows that the courts are overloaded with disputes related not to protection from a real violation of the rights of the owner, but to certain personal interests. On the basis of this, the author concludes that the norms of the bill that streamline the “neighborhood law” will eliminate the above-mentioned gaps, unload the courts, exempting them from considering disputes that do not have a positive resolution as a result, and provide any good-minded neighbor with special owner protection.

Keywords: neighborhood law, easements, extinction suit, negative action.

До недавнего времени очень остро стояла проблема недостатка в российском гражданском законодательстве такого института, как соседское право. Следует напомнить, что пакет поправок к Гражданскому кодексу РФ, одним из блоков которого являются положения о содержании соседского права, а также о правах и обязанностях соседей, обсуждался в Государственной Думе еще в 2012 г. Пакет в этот период претерпел деление на самостоятельные блоки, часть из которых в настоящее время уже функционирует. Идеей такого дробления была планомерная и тщательная проработка всех проблемных вопросов.

На практике живущие по соседству не всегда готовы учитывать интересы друг друга. Каждый пытается сделать так, чтобы было комфортно только ему. Жизненных примеров тому множество: один решил передвинуть забор на несколько метров дальше, перегородив тем самым тропинку к постройкам другого, или же вдоль своего забора посадил кусты сирени, в результате чего корни этого растения расползлись на соседний участок, погубив цветочные насаждения, и т. п. Поэтому в соседском деле очень важно проявлять терпимость к разумным ущемлениям своего комфорта, если это не переходит законных пределов. Ведь, как справедливо отметили К. Шваб и Г. Прюттинг, соседи всегда будут жить «впритирку», поэтому необходимо находить компромисс и помнить, что владелец участка не должен осуществлять свои права и вести себя так, как будто он один на планете [5].

Так, по смыслу законопроекта, сосед будет обязан¹:

- не возводить строения, если их эксплуатация будет приводить к неблагоприятным последствиям для соседнего участка;
- не высаживать растения, если это может в последующем ухудшить качество соседнего участка, погубить растения на нем или нарушить устойчивость строений;
- пускать соседа на свой участок для проведения ремонтных работ, если их осуществление невозможно иным способом;
- воздвигать колодец на своем участке так, чтобы не перекрыть доступ воды к колодцу соседа;
- выкапывать канализацию таким образом, чтобы не возник риск загрязнения соседнего участка;
- придерживаться иных ограничений деятельности.

Помимо обязанностей, интересными представляются и права соседа. Он будет вправе²:

- собирать плоды, упавшие с растения, находящегося на соседнем участке;
- убирать разросшиеся корни от растения, находящегося на соседнем участке;

¹ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Правовая база «Гарант» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/58064654/> (дата обращения: 15.03.21).

² Там же.

- привлекать своего соседа к участию в несении расходов на возведение совместного забора или иного защитного сооружения;
- выполнять другие правомерные действия.

Поэтому, размышляя о важности и необходимости такового, нельзя не согласиться с позицией Т. П. Подшивалова, который сказал, что нормы соседского права будут способствовать налаживанию гуманных и добропорядочных отношений между соседями [4].

Но для того чтобы составить правильное понимание о данном институте, необходимо проанализировать такие категории, как:

- понятие института «соседское право»;
- его отграничение от схожих институтов;
- способы защиты соседских прав.

Наиболее близким автору является определение, предложенное И. А. Емелькиной, сформулированное ею на основе анализа зарубежных норм, регулирующих категорию «соседское право». Согласно данной точки зрения «соседское право» может восприниматься как совокупность гражданско-правовых норм, которые предусматривают разумные ущемления прав одного владельца в пользу другого, варианты осуществления такого права, его защиты [1]. Такая позиция согласуется и с положениями, отраженными в законопроекте в ст. 293³.

Особый интерес представляет построение норм «соседского права» в гражданских кодексах (уложениях) некоторых стран Европы. Такие нормы условно разделены на общую и особенную части. Общая посвящена базовым положениям о необходимости претерпевать соразмерные ограничения со стороны соседа, если это не превысит пределы разумного, границам (пределам) этих «соразмерных ограничений». В особенной части более детализировано регламентированы сферы взаимодействия соседствующих лиц как в пределах соразмерных ограничений, так и при их превышении. Здесь нашли свое отражение положения, регулирующие отношения между соседями, в случаях «... самовольной застройки на чужом участке; при угрозе обрушения строения; при определении общей границы; при возведении общих сооружений, межевых знаков и их содержании» и др. [1].

Из этого видно, что нормы, имеющие отношение к регулированию «соседского права», «собранны в одном месте», что является удобным в практическом плане.

Следует отметить, что нормы «соседского права» опираются на частноправовые принципы, в частности им присуща диспозитивность регулирования. Например, в ст. 294 законопроекта сказано, что владелец участка должен будет испытывать соразмерные ограничения, если соглашением между соседями не будет установлено иное⁴.

Далее следует перейти к отграничениям соседского права от схожих институтов. Сначала необходимо рассмотреть различия между ограничениями в пользу неопределенного круга лиц, то есть в публичных интересах, и ограничениями в пользу владельца соседнего участка, то есть в интересах соседа. В чем же они состоят? Во-первых, у них отличаются цели. Первые действуют в защиту законных интересов общества, вторые защищают отдельных лиц, являющихся по отношению друг к другу соседями. Во-вторых, есть отличие в способах правового регулирования и защиты. Первые ограничения подпадают под регулирование норм, содержащихся в публичных отраслях права, таких как градостроительное, экологическое, строительное, а также административное. Соседское же право

³ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Правовая база «Гарант» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/58064654/> (дата обращения: 15.03.2021).

⁴ Там же.

преимущественно подходит под нормы гражданского права. В-третьих, отличается метод правового регулирования. Ограничения в пользу неопределенного круга лиц базируются на императивном методе правового регулирования, а для ограничений в пользу соседа характерен и диспозитивный. Так, в законопроекте в ст. 294 сказано, что владелец участка должен будет испытывать соразмерные ограничения, если соглашением между соседями не будет установлено иное⁵.

Следующее, от чего нужно отграничивать соседское право, — сервитуты. Ю. Д. Курмаева предлагает описанные ниже критерии различий:

1. Порядок возникновения и окончания. Сервитут устанавливается на основании соглашения, которое подлежит обязательной регистрации, и прекращается аналогичным образом. Соседские права появляются в силу закона. Кроме того, разумные ущемления прав могут быть изменены соглашением между соседями.
2. Целевая ориентация. Сервитутом владелец расширяет непосредственно область своего правового превосходства над участком. Соседское право действует в защиту интересов других владельцев.
3. Последствия. В результате установления сервитута появляются новые права, например прохода, проезда и т. п. Соседское право имеет своим следствием ограничение прав только соседа.
4. И иные критерии различий [2].

Теперь необходимо обозначить способы защиты соседских прав. Распространенными среди них являются прогибиторный (о воспреещении опасной деятельности) и негаторный иски. Оба представляют собой иски о присуждении. На практике не всегда понятно, в каких случаях какой иск следует использовать. Поэтому необходимо обозначить разницу между ними, для этого следует обратиться к позиции А. В. Переладова и А. А. Личмана. Во-первых, они различаются по объекту защиты. При негаторном иске это защита исключительно вещного права, при иске о воспреещении деятельности — еще и иных неимущественных прав. Во-вторых, негаторный иск нацелен на защиту от продолжительного отступления от норм. В случае же с прогибиторным иском защита осуществляется при угрозе возникновения опасной деятельности. В-третьих, для удовлетворения негаторного иска истцу не обязательно доказывать наличие вины ответчика, достаточным является нарушение его вещных прав. При иске о воспреещении деятельности бремя доказывания вины ответчика как раз-таки наоборот — обязанность истца. В-четвертых, прогибиторный иск связан с воспрепятствованием осуществлению определенных действий и не включает в себя бездействие лица, нарушающего права истца [3].

Из этого следует, что негаторный иск применяется в случаях, если нарушаются исключительно вещные права истца, сама вещь, на которую направлено посягательство, находится у владельца, а у нарушителя нет никаких законных оснований ограничивать права последнего. Прогибиторный иск имеет место тогда, когда нарушение прав истца еще не произошло, но будет когда-то в будущем.

Приведем примеры из судебной практики. В первом случае С. (истец, ведущий специалист администрации по вопросам муниципального земельного контроля) обратился в суд с требованием к Р. (ответчик) об освобождении самовольно занятого земельного участка, прилегающего к участку ответчика, а также о приведении его в соответствующее для целевого использования состояние. В этой ситуации утрата доступа к земельному участку не произошла, но из-за его самовольного занятия ответчиком стало невозможным

⁵ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» // Правовая база «Гарант» [Электронный ресурс]. URL: <https://base.garant.ru/58064654/> (дата обращения: 15.03.2021).

целевое использование этого участка. Р. против требований С. не возражала. Суд принял это во внимание и удовлетворил требование истца⁶. Следовательно, такое требование будет отнесено к искам об устранении нарушения прав владельца, которые не связаны с лишением таковых, то есть к негаторным искам. Примечательно то, что право такого требования принадлежит не только собственнику, но и лицу, являющемуся владельцем на иных основаниях, указанных в законе или договоре (ст. 305 ГК РФ⁷, п. 45 ПП ВС РФ и ПП ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22⁸).

Во втором примере О. (истец, администрация в лице сотрудника отдела муниципального контроля) обратился в суд с требованием к С. (ответчик) о прекращении работ по реконструкции здания автовокзала, аргументируя это тем, что ответчик, производя строительные работы, нарушает ряд норм строительного, экологического права, кроме того, им не были установлены защитные ограждения, что создает угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц, а также угрозу нанесения ущерба чужому имуществу в будущем. Суд, удовлетворяя иск, указал, что нет необходимости дожидаться реализации негативных последствий, достаточным является наличие угрозы нарушения прав неопределенного круга лиц⁹. В данном случае имеет место прогибиторный иск.

Таким образом, в настоящее время действующие нормы Гражданского кодекса РФ (ст. 10 и 261), Земельного кодекса РФ (ст. 56) не устраняют проблемы, возникающие при рассмотрении соседских споров. Анализ судебной практики показывает, что суды перегружены спорами, связанными не с защитой от реального нарушения прав владельца, а тех или иных личных интересов. Очень показательным является следующий пример. Суд рассматривал дело об устранении нарушения прав владельца, которые не связаны с лишением таковых¹⁰. Требования Ж. (истец) заключаются в переносе жилых помещений на более дальнее расстояние или под иным углом. Ситуация обстояла в том, что при отоплении помещений ответчика дым, выходящий из труб, закапчивал участок истца, по мнению которого это нарушает положения норм градостроительного права, правил землепользования и застройки, создает угрозу воспламенения его помещения. Изучив материалы дела, суд не удовлетворил иск, обосновывая это тем, что перенос жилых помещений — крайняя мера, которая не соответствует степени нарушения прав истца. И это далеко не единичный случай. Поэтому нормы законопроекта, упорядочивающие соседское право, будут устранять вышеупомянутые пробелы, разгружать суды, освобождая их от рассмотрения споров, не имеющих по итогу положительного разрешения, предоставлять всякому добропорядочному соседу особую владельческую защиту.

⁶ Решение № 2-713/2021 2-713/2021-М-584/2021 М-584/2021 от 29 июля 2021 г. по делу № 2-713/2021 // Правовая база «Судебные и нормативные акты РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/gm5ve> (дата обращения: 05.05.2022).

⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 25.02.2022) // Правовая база «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/gm7oR> (дата обращения: 05.05.2022).

⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.05.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при решении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Правовая база «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/gm87Q> (дата обращения: 05.05.2022).

⁹ Решение от 28 сентября 2021 г. по делу № А32-29320/2021 // Правовая база «Судебные и нормативные акты РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://clck.ru/gm7Tw> (дата обращения: 05.05.2022).

¹⁰ Решение № 2-3132/2019 2-3132/2019-М-2733/2019 М-2733/2019 от 24.09.2019 г. по делу № 2-3132/2019 // Правовая база «Судебные и нормативные акты РФ» [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/t2MkrkuUxAUO/> (дата обращения: 15.03.2021).

Литература

1. *Емелькина И. А.* Институт ограничения прав собственности в пользу соседей (соседское право) в российском праве и в праве отдельных европейских стран // Вестник гражданского права, 2016. № 2. С. 79–112.
2. *Курмаева Ю. Д.* «Соседское право» как самостоятельный институт гражданского права // Вестник Омского университета, 2017. Серия: Право. № 2 (51). С. 96–101.
3. *Переладов А. В., Личман А. А.* Неправильный мед соседского права // Вестник КемГУ, 2020. Серия: Гуманитарные и общественные науки. Т. 4. № 1 (13). С. 78–87.
4. *Подшивалов Т. П.* Негаторный иск: проблемы теории и практики. М.: Инфотропик Медиа, 2019. 340 с.
5. *Schwab K. H., Prutting H.* Sachenrecht. Ein Studienbuch. München, 2006. 357 s.