

РОЗДІЛ 3. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА. ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

Ігор МИРОНЕНКО

ORCID: 0000-0003-2853-2597

ПРАВОВА ПРИРОДА ПОЛОЖЕНЬ ПРО ДОБРОСУСІДСТВО (ПРАВО СУСІДСТВА) ТА ЇХ МІСЦЕ У СИСТЕМІ РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

УДК 349.41

Постановка проблеми. Положення глави 17 «Добросусідство» чинного ЗК України містять систему спеціальних правових норм щодо регламентації відносин власників та землекористувачів сусідніх (в т.ч. суміжних) земельних ділянок (т.з. «земельні сусідські правовідносини»). На сьогодні у правовій доктрині ці положення земельного законодавства прийнято розглядати як такі, що становлять окремий правовий інститут – інститут добросусідства (права сусідства). При цьому вони є невід’ємною частиною правового регулювання земельних відносин в цілому, вносячи у нього свої особливості.

Відтак постає питання про правову природу положень щодо добросусідства (сусідства) та їх місце у механізмі правового регулювання земельних відносин, оскільки у публікаціях українських науковців ці аспекти висвітлено дещо обмежено.

Аналіз наукових досліджень та публікацій. У вітчизняній літературі загальнотеоретичні аспекти інституту права сусідства (добросусідства) розглядалися у публікаціях П.Ф. Кулиничча, А.М. Мірошниченка, Т.О. Третяка, М.В. Шульги, Р.І. Марусенка, Д.В. Бусуйок, О.А. Лобова та деяких інших авторів. Проте загалом ці питання в українській правовій науці, як на нашу думку, розглянуто фрагментарно.

ЗБІРНИК НАУКОВИХ СТАТЕЙ

Також теоретичні та практичні аспекти правового регулювання сусідських правовідносин (відносин добросусідства) досліджувалися у працях вчених-цивілістів дорадянської доби (В.І. Курдиновский, К.П. Побєдоносцев, Г.Ф. Шершеневич, В.І. Синайський), радянській (І.Б. Новицький) та зарубіжній (У. Маттеї, О.А. Халабуденко та ін.) літературі.

Метою даної статті є розгляд питання про правову природу положень інституту добросусідства (права сусідства) та їх місце у системі регулювання правового режиму земель в Україні.

Виклад основного матеріалу. Сучасні положення про добросусідство (право сусідства) мають достатньо тривалу історію, що веде свій відлік, щонайменше, із доби римського приватного права.

Так, уже у давньоримських Законах XII таблиць містилися положення, які встановлювали мінімально допустимі відстані («розриви») від межі до огорож, житлових будинків, колодязів тощо, яких необхідно було дотримуватися при забудові (облаштуванні) земельних ділянок із метою захисту прав та інтересів суміжних користувачів (зокрема при будівлі стіни приписувалося відступати від сусідньої ділянки на один фут; при зведенні будинку – на два фути, при зведенні огорожі заборонялося виходити за межу ділянки тощо) [1, с. 103-105]. Таким чином, можна вести мову про закладення у цей час певних основ щодо регулювання відносин між володільцями сусідніх об'єктів нерухомого майна.

На сьогодні законодавства багатьох західних країн романо-германської правової сім'ї містять положення щодо регулювання сусідських відносин (розділ 4 «Права та обов'язки власників суміжних земельних ділянок» книги 5 «Речове право» ЦК Нідерландів, § 906-924 розділу 3 «Власність» книги 3 «Речове право» Німецького цивільного уложення, ст. 686-710 розділу 2 «Зміст і обмеження поземельної власності» книги 4 «Речові права» ЦК Швейцарії, положення титулу IV «Про сервітуту або земельні повинності» Книги II «Про майно і види власності» ЦК Франції тощо) [2, с. 76-83].

Розвиток правового регулювання відносин добросусідства (сусідства) на українських землях також має достатньо тривалу

історію. Так, якщо писемні пам'ятки права періоду Київської Русі (насамперед, «Руська правда» у різних її редакціях) регламентували лише окремі аспекти розмежування сусідніх володінь (встановлювали відповідальність за порушення меж земельних ділянок та знищення межових знаків), то надалі «Литовські статuti» та «Права, за якими судиться малоросійський народ» (1743 р.) закріплювали достатньо деталізований набір правил щодо регулювання сусідських відносин (розмежування сусідніх володінь, облаштування та утримання огорож, запобігання проникненню рослин на сусідні володіння, будівництво біля межі, запобігання недопустимим опосередкованим сусідським впливам (іскри, дим, сморід) та ін.)¹.

В період радянської доби відповідний досвід правового регулювання, по-суті, було втрачено, оскільки внаслідок скасування приватної власності на землю та відмови від характерних для західної правової доктрини інститутів приватного права питання регламентації сусідських відносин не отримали належної розробки у правовій науці та закріплення у законодавстві [3, с. 186-190].

Новітній період розвитку правового регулювання відносин добросусідства у вітчизняному праві пов'язаний із становленням незалежності України та наступним відновленням приватної власності на землю, а також поверненням до західної традиції правового регулювання земельних відносин. При цьому визначальною віхою було прийняття ЗК України від 25.10.2001 року, що містив спеціальне правове регулювання відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок у складі глави 17 «Добросусідство».

Загалом вказане вище дає підстави вести мову про цивілістичне походження і речово-правову природу положень глави 17

1 Детальніше – див. Мироненко І.В. Правове регулювання земельних відносин добросусідства в праві Київської Русі. Часопис Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького «Університетські наукові записки». 2013. Вип. 7. С. 255-260; Мироненко І.В. Правове регулювання земельних відносин добросусідства в «Литовських статутах». Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2017. Випуск 45. С. 53-65; Мироненко І.В. Регламентація земельних відносин добросусідства в кодифікації «Права, за якими судиться малоросійський народ» (1743 р.). Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2014. Випуск 36. С. 17-24.

ЗК України щодо регламентації добросусідства (права сусідства), а також приватноправовий характер самих земельних сусідських відносин (юридична рівність, вільне волевиявлення та майнова самостійність (автономність) власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок у їх правовідносинах).

Також можна вести мову про певну унікальність української правової системи, оскільки спеціальне правове регулювання відносин добросусідства (права сусідства) містить земельне, а не цивільне законодавство, як це зазвичай має місце. Для порівняння, на пострадянському просторі (після розпаду СРСР) відновлення спеціального правового регулювання сусідських відносин здійснювалося шляхом вміщення відповідних положень до новоприйнятих цивільних кодексів (Республіка Молдова, Азербайджанська Республіка, Грузія, Туркменістан, Латвійська Республіка) чи спеціальних законів (Естонська Республіка), а в окремих випадках – шляхом відновлення раніше діючих актів цивільного законодавства (Литовська республіка) [2, с. 87-91].

Тим не менше, включення спеціальних положень щодо регламентації відносин добросусідства (права сусідства) до земельного законодавства України не суперечить сутності такого правового регулювання, оскільки саме земельна власність (земельні ділянки) є основним видом нерухомого майна, а «земельні сусідські відносини» – найбільш важливим та поширеним різновидом правовідносин у даній сфері. Щоправда, при цьому поза рамками правового регулювання, що здійснюється за допомогою норм ЗК України, залишаються «неземельні» сусідські відносини, тобто ті відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, які не пов'язані із відокремленим (індивідуальним) землекористуванням (суміжні/сусідні квартири/нежитлові приміщення в комплексних будівлях, розташовані в межах однієї земельної ділянки різних об'єкти нерухомості та ін.). Тому закономірно постає питання про внесення до цивільного законодавства спеціальних положень загального характеру щодо регламентації відносин добросусідства (сусідства)¹.

1 Детальніше – див. Мироненко І.В., Гейнц Р.М. Правове регулювання відносин сусідства (добросусідства) у контексті рекодифікації цивільного зако-

Що ж стосується сутності (змісту) положень про добросусідство (сусідство), то як відзначив О.А. Лобов, наукова думка традиційно розглядає подібні положення як один з видів обмежень права власності на землю на користь сусідів [4, с. 262]. При цьому це притаманно як для вітчизняної правової думки, так і для правової доктрини інших країн. Так, французький правознавець Ж.Д. Морандьєр розглядає зміщені у ЦК Франції положення про сусідство саме як обмеження земельної власності [5, с. 56]. Тут варто відзначити, що, незважаючи на начебто очевидність вказаного, у чинному ЗК України дана обставина безпосередньо не відображена, оскільки у главі 18 («Обмеження прав на землю») про «обмеження на користь сусідів» не згадується.

На нашу думку, положення щодо регулювання земельних сусідських відносин за своєю правовою природою є правовими обмеженнями, що спрямовані на запобігання конфліктів і врівноважування інтересів власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок шляхом утримання їх поведінки у певних правових рамках через використання різних способів правового регулювання (заборон, зобов'язань, дозволів). Порівняльне дослідження законодавств іноземних держав, а також наукових досліджень з даної тематики дозволяє виділити наступні види земельних сусідських відносин, що складають предмет регулювання «права сусідства» (добросусідства):

- перенесення окремих наслідків землекористування на сусідні земельні ділянки (впливи димом, парою, шумом чи іншими чинниками, які неможливо утримати у межах ділянки);

- перетворення та забудова земельної ділянки, що впливає на сусідні ділянки;

- правовий режим рослин, що ростуть на межі чи поблизу неї, а також їх плодів;

- регулювання стоків вод на сусідні земельні ділянки;

- облаштування огорож та їх правовий режим;

- встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок [2, с. 76-112].

Правила про добросусідство (право сусідства) закріплюють систему прав та обов'язків, якими в рівній мірі наділяються усі суб'єкти землекористування у відносинах між собою. При цьому слід наголосити, що вони не наділяють суб'єктів цих відносин жодними додатковими права на землю (земельні ділянки), а тому т.з. «сусідські права» в жодному разі не можна ототожнювати із речовими чи якими-небудь іншими «самостійними» правами у сфері земельних відносин [2, с. 30-31].

Закріплення у главі 17 чинного ЗК України системи правил про добросусідство (право сусідства) означає запровадження спеціального правового режиму щодо регламентації відповідного різновиду земельних відносин («земельні сусідські відносини»). Його можна визначити як встановлений законодавством спеціальний порядок правового регулювання відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок щодо використання належних їм володінь, який виражається в застосуванні певного поєднання уповноважень, зобов'язань та заборон, що визначає зміст та спрямованість такого регулювання.

Сама категорія «правовий режим» є однією із ключових для сучасного земельного законодавства нашої держави. Адже, відповідно до ст. 18 ЗК України, усі землі в межах території України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії земель, кожна із яких має особливий правовий режим. За визначенням А.М. Мірошниченка, у даному випадку йдеться про встановлення за допомогою правових норм порядку поведінки по відношенню до відповідних земель [6, с. 433].

Однак правовий режим земельних сусідських відносин має спеціальний характер та перебуває поза рамками будь-якого із правових режимів, встановлених главами 5-13 Земельного кодексу України для відповідних категорій земель за основним цільовим призначенням (зрештою, не випадково у чинному ЗК України відповідні положення містить окрема глава 17, а не глави розділу II «Землі України»). У цьому контексті він подібний до інших передбачених законодавством спеціальних обмежувальних правових режимів у сфері земельних відносин. Це, зокрема, правові режими, що обумовлені закріпленням у главі 18 ЗК України т.з.

«спеціальних обмежень права користування (землекористування – авт.), пов'язаних із встановленням територій із обмеженим режимом використання», до яких належать обмеження, обумовлені встановленням охоронних зон (ст. 112 ЗК України), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК України), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК України) та зон особливого використання земель навколо військових та інших спеціальних об'єктів (ст. 115 ЗК України) [6, с. 272-282].

Таким чином, правила про добросусідство (право сусідства) обумовлюють існування спеціального режиму землекористування у частині регулювання відносин власників чи землекористувачів сусідніх земельних ділянок, який є складовою загального правового режиму землекористування в Україні (у широкому його розумінні) і «доповненням» до правових режимів відповідних категорій земель за основним цільовим призначенням.

Як вказується із цього приводу у літературі, у випадках поширення на земельну ділянку різних правових режимів, відбувається певне «поєднання» правового режиму відповідної категорії (виду) земель із спеціальними правовими режимами. При цьому домінуючим є той режим, що визначається основним цільовим призначенням землі (земельної ділянки), однак землекористування повинно здійснюватися із врахуванням усіх встановлених вимог (обмежень) стосовно конкретних земель (земельних ділянок) [7, с. 106-107].

В той же час слід розуміти і певну відмінність у правовій природі обмежень прав на землю в інтересах сусідів та вказаних вище спеціальних обмежень щодо землекористування (як і інших обмежень, обумовлених міркуваннями охорони довкілля), оскільки перші мають цивілістичне походження та є приватноправовою складовою земельного права, а другі – мають публічноправову природу і, за висловом І.І. Каракаша, є проявом екологізації земельного законодавства [8, с. 87].

Крім того, дотримання правил про добросусідство – це загальний обов'язок усіх (без винятків) власників та землекористувачів (ст. 91, 96 ЗК України), в той час як дотримання спеціального режиму землекористування є обов'язком тих власників

та землекористувачів, на землях (земельних ділянках) яких встановлено відповідні спеціальні зони (охоронні, санітарні, санітарно-захисні та ін.). Тому слід розрізняти законодавчі (нормативні) обмеження загального характеру, що стосуються будь-якого землекористування в Україні, та обмеження індивідуального характеру (обтяження земельних ділянок), які стосуються землекористування на конкретно визначених землях (земельних ділянках).

Висновки. Глава 17 ЗК України закріплює систему спеціальних правил щодо регламентації відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок, які становлять окремий правовий інститут – інститут добросусідства (права сусідства). Дані положення мають цивілістичне походження та речово-правову природу, а сам інститут добросусідства (права сусідства) слід розглядати як такий, що має переважаючий приватноправовий характер.

За своїм змістом положення про добросусідство (право сусідства) є правовими обмеженнями, що спрямовані на запобігання конфліктів і врівноважування інтересів власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок шляхом утримання їх поведінки у певних правових рамках через використання різних способів правового регулювання (заборон, зобов'язань, дозволів). Вони закріплюють систему прав та обов'язків, якими в рівній мірі наділяються усі суб'єкти земельних сусідських відносин один щодо іншого, проте не наділяють їх жодними додатковими права на землю (земельні ділянки).

Правила про добросусідство (право сусідства) є складовою правового режиму землекористування, оскільки запроваджують додаткові правові обмеження, які є обов'язковими для всіх власників земельних ділянок та землекористувачів в Україні.

1. Лобов О. А. *Добросусідство в земельному праві України: історико-правовий аспект. Проблеми законності.* 2011. Вип. 116. С. 103-105.
2. Мироненко І.В. *Інститут права сусідства: теоретичні та практичні засади правового регулювання земельних сусідських відносин: дис. д.ю.н.: 12.00.06 / НЮУ ім. Я. Мудрого, Х., 2020. 387 с.*

3. Мироненко І.В. *Регулювання земельних відносин добросусідства в радянському законодавстві. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. 2012. Випуск XXX. С. 186-193.*
4. Лобов О.А. *Загальна характеристика добросусідських правовідносин за земельним законодавством України. Проблеми законності. 2012. Вип. 119. С 255-264.*
5. Морандьєр Л.Ж. *Гражданское право Франции / пер. с фр. и вступ. ст. Е.А. Флейшиц. М.: Изд-во иностранной литературы, 1958-1961. Т. 2. 1960. 728 с.*
6. Мірошниченко А.М. *Земельне право України: підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. К.: Алерта; ЦУП, 2011. 678 с.*
7. Григорєцька І.І., Ізбаш К.С., Домброван Н.В. *Правове регулювання цільового використання земель у межах населених пунктів України: монографія. Одеса: видавець Букаєв В.В., 2019. 142 с.*
8. Каракаш І.І. *Право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практическое пособие. К.: Истина, 2004. 216 с.*

Мироненко І.В. Правова природа положень про добросусідство (право сусідства) та їх місце у системі регулювання правового режиму земель в Україні.

В даній статті розглядаються питання про правову природу положень інституту добросусідства (права сусідства) та їх місце у системі регулювання правового режиму земель в Україні.

Положення глави 17 ЗК України містять систему спеціальних правил щодо регламентації відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок, які становлять інститут добросусідства (права сусідства). Ці положення мають цивілістичне походження та речово-правову природу, а сам інститут добросусідства (права сусідства) має переважачий приватноправовий характер.

За своїм змістом (сутністю) положення про добросусідство (право сусідства) є правовими обмеженнями, що спрямовані на запобігання конфліктів і врівноважування інтересів власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок шляхом утримання їх поведінки у певних правових рамках через використання різних способів правового регулювання (заборон, зобов'язань, дозволів). Вони закріплюють систему прав та обов'язків, якими в рівній мірі наділяються усі суб'єкти земельних сусідських відносин один щодо іншого, проте не наділяють їх жодними додатковими права на землю (земельні ділянки).

Відповідно до доктрини і практики правового регулювання зарубіжних держав, положення про добросусідство (право сусідства) регламентують такі аспекти сусідських відносин, як: перенесення окремих наслідків землекористування на сусідні земельні ділянки; перетворення та забудова земельної ділянки, що впливає на сусідні ділянки; правовий режим рослин, що ростуть на межі чи по-

близу неї, а також їх плодів; регулювання стоків вод на сусідні земельні ділянки; облаштування огорож та їх правовий режим; встановлення (відновлення) меж суміжних земельних ділянок.

Правила про добросусідство (право сусідства) є складовою правового режиму землекористування в Україні, оскільки запроваджують додаткові правові обмеження, які є обов'язковими для усіх власників земельних ділянок та землекористувачів.

Ключові слова: добросусідство, право сусідства, правовий режим земель, здійснення прав на землю, обмеження прав на землю, земельні правовідносини, землекористування.

Myronenko I.V. The legal nature of provisions on good neighborliness (neighborhood law) and their place in the system of regulation of the legal regime of lands in Ukraine.

This article examines the legal nature of the provisions of the institute of neighborhood law (good neighborliness) and their place in the system of regulation of the legal regime of lands in Ukraine.

The provisions of Chapter 17 of the Civil Code of Ukraine contain a system of special rules regarding the regulation of relations between owners and land users of neighboring land plots, which constitute the institution of good neighborliness (neighborhood rights). These provisions have a civil origin and material-legal nature, and the institution of good neighborliness (neighborhood rights) itself has a private law character.

By their content (essence), provisions on good neighborliness (neighborhood law) are legal restrictions aimed at preventing conflicts and balancing the interests of owners and land users of neighboring land plots by keeping their behavior within certain legal frameworks through the use of various methods of legal regulation (prohibitions, obligations, permits, permits). They establish a system of rights and obligations, which are equally granted to all subjects of land neighborly relations in relation to each other, but do not grant them any additional rights to land (land plots).

In accordance with the doctrine and practice of legal regulation of foreign states, provisions on good neighborliness (neighborhood law) regulate such aspects of neighborly relations as: the transfer of certain consequences of land use to neighboring land plots; transformation and construction of a land plot affecting neighboring plots; the legal regime of plants growing on or near the border, as well as their fruits; regulation of water flows to neighboring land plots; arrangement of fences and their legal regime; establishment (restoration) of boundaries of adjacent land plots.

The rules on good neighborliness (neighborhood law) are a component of the legal regime of land use in Ukraine, as they introduce additional legal restrictions that are mandatory for all owners of land plots and land users.

Keywords: good neighborliness, right of neighborhood, legal regime of land, exercise of rights to land, restriction of rights to land, land legal relations, land use.