

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.37687/2413-7189.2022.1-2-4.8>

**Мироненко І. В.,**

доктор юридичних наук, доцент кафедри цивільного права

Прикарпатського національного університету

імені Василя Стефаника

ORCID: 0000-0003-2853-2597

## **ОСОБИСТІ НЕМАЙНОВІ ВІДНОСИНИ ВЛАСНИКІВ СУСІДНІХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ПРЕДМЕТ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ: ОКРЕМІ АСПЕКТИ**

### **PERSONAL NON-PROPERTY RELATIONS OF OWNERS OF NEIGHBORING LAND PLOTS AS A SUBJECT OF LEGAL REGULATION: SOME ASPECTS**

*Історично «право сусідства» як спеціальні правила щодо регламентації взаємин власників та володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна виникли у рамках речового права. Вони регулювали такі майнові аспекти сусідських відносин, як облаштування та збереження меж володінь (межових знаків), встановлення та утримання огорож, стоки вод на сусіднє володіння, дотримання належної відстані до межі при забудові тощо. Однак використання земельних ділянок для житлової забудови і подальшого проживання перетворює їх на певний «життєвий простір» для відповідних осіб. Тому між такими суб'єктами також виникає комплекс особистих немайнових сусідських відносин.*

*Особисті немайнові відносини володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна пов'язані із взаємним забезпеченням приватності (невтручання у особисте життя), комфортності (безконфліктність співіснування) та безпечності їх проживання (особиста безпека та збереження майна). Усвідомлення важливості правового регулювання особистих немайнових відносин володільців сусідніх земельних ділянок впливає на сучасну доктрину права сусідства. На сьогодні ми можемо спостерігати зміни щодо розуміння мети «права сусідства». Зараз вона вбачається не у безперешкодному здійсненні сусідами майнових прав на нерухоме майно, а у забезпеченні «мирного співіснування» таких сусідів.*

*Таким чином, необхідно виділяти особисті немайнові відносини сусідів як окремий вид сусідських відносин. Вони є немайновими відносинами, що виникають при здійсненні речових прав на сусідні об'єкти нерухомого майна. Спеціальне правове регулювання таких сусідських відносин у главі 17 чинного Земельного кодексу України на сьогодні відсутнє, оскільки вони регулюють лише майнові аспекти цих відносин. Тому постає питання про розробку відповідних доктринальних та законодавчих положень.*

**Ключові слова:** добросусідство, право сусідства, сусідські відносини, особисті немайнові відносини, захист особистих немайнових прав.

*Historically, «neighborhood law» as special rules on the relationship between owners and owners of neighboring real estate objects arose within the framework of property law. Neighborhood law regulated such property aspects of neighborly relations as arrangement and preservation of property boundaries, installation and maintenance of fences, water drains on neighboring property, maintaining the proper distance to the boundary during construction, etc. However, the use of land plots for residential building and further living turns them into a certain «living space» for the relevant persons. Therefore, a complex of personal non-property neighborly relations also arises between such subjects.*

*Personal non-property relations of owners of neighboring real estate objects are related to mutual provision of privacy (non-interference in private life), comfort (no conflict of coexistence) and safety of their residence (personal safety and preservation of property). Awareness of the importance of legal regulation of personal non-property relations of owners of neighboring land plots affects the modern doctrine of neighborhood law. Today, we can observe changes regarding the understanding of the purpose of «neighborhood rights». Now it is seen not in the unhindered exercise of property rights to immovable property, but in ensuring the «peaceful coexistence» of neighbors.*

*Thus, it is necessary to distinguish personal non-property relations of neighbors as a separate type of neighborly relations. They are non-property relations that arise when property rights are exercised over neighboring real estate objects. There is currently no special legal regulation of such neighborly relations in Chapter 17 of the current Land Code of Ukraine. Therefore, the question arises about the development of relevant doctrinal and legislative provisions.*

**Key words:** good neighborliness, neighborhood law, neighborly relations, personal non-property relations, protection of personal non-property rights.

**Постановка проблеми.** Положення глави 17 «Добросусідство» Земельного кодексу України складають самостійний розділ правового регулювання, що спрямований на впорядкування відносин

власників і землекористувачів сусідніх земельних ділянок. На сьогодні «право сусідства» (добросусідства) прийнято розглядати як самостійний правовий інститут.

Історично норми сусідського права зародилися у рамках речового права як сукупність положень, що регулювали найбільш очевидні аспекти співіснування володільців сусідніх об'єктів нерухомого майна, як-от: облаштування та збереження меж і межових знаків, встановлення та утримання огорож, стоки вод на сусіднє володіння, дотримання належної відстані від межі при здійсненні забудови та ін.

Однак різноманітність способів використання земельних ділянок як найважливішого різновиду нерухомого майна обумовлює розширення спектру сусідських відносин і їх вихід за рамки речово-правового регулювання. Так, використання земельних ділянок для житлової забудови і подальшого проживання перетворює їх на певний «життєвий простір» для відповідних індивідів. Відтак, між ними виникає комплекс особистих немайнових відносин, пов'язаних із забезпеченням комфортного та безпечного проживання на таких земельних ділянках.

**Стан наукового дослідження проблеми.** Різні аспекти правового регулювання сусідських відносин (відносин добросусідства) неодноразово розглядалися у працях вітчизняних та зарубіжних науковців, зокрема П.Ф. Кулиничка, І.Б. Новицького, М.В. Шульги, А.М. Мірошніченка, О.А. Халабуденка, Р.І. Марусенка, Ю.М. Андреєва, О.О. Поротикової та ін. Також необхідно вказати дослідження із даного питання вчених-цивілістів дореволюційної доби (К.П. Побєдоносцева, Г.Ф. Шершеневича, В.І. Синайського, В.І. Курдиновського). Однак загалом можна відзначити, що вказані аспекти сусідських відносин у літературі досліджено достатньо фрагментарно.

**Мета дослідження.** Дана стаття має на меті висвітлити окремі аспекти щодо правового регулювання особистих немайнових відносин власників та землекористувачів сусідніх земельних ділянок, зокрема окреслити основні проблемні питання та можливі шляхи їх розв'язання.

**Виклад основного матеріалу.** Використання сусідніх земельних ділянок для проживання виводить правове регулювання відносин їх володільців за рамки суто речового права та породжує необхідність регламентації комплексу особистих немайнових відносин, пов'язаних з існуванням та життєдіяльністю сусідів. Таким чином, необхідно виділяти окремий підвид сусідських відносин, які по своїй суті є немайновими, хоча і впливають з речових прав на нерухоме майно. У літературі неодноразово відзначалося, що сусідські відносини – це достатньо широке явище, яке не обмежується лише сферою майнових відносин, а включає себе і немайнові відносини, що зачіпають такі аспекти як право на приватність, тишу, безпеку та ін. [1, с. 55-76; 2, с. 19-25].

Як вказує Н.О. Горобець, використання тих чи інших об'єктів нерухомого майна, що належать до категорії «житло», обумовлює формування «житлового простору» як певної території, юридичні межі

якої визначаються фактично наявним в особи володінням, що забезпечує приватність особи, в межах якого вона відповідно до закону на власний розсуд постійно, переважно або тимчасово здійснює свою життєдіяльність та з урахуванням особливостей даного місця визначає поведінку інших щодо нього [3, с. 3-4]. За сучасними уявленнями, такий «житловий простір» не обмежується лише житловим приміщенням (об'єктом), а охоплює володіння особи в цілому, включаючи і земельну ділянку. Тому постає питання про регламентацію відповідних відносин.

Серед комплексу особистих немайнових відносин, пов'язаних із сусідством, можна виділити такі аспекти, як:

- забезпечення приватності. Саме поняття «приватності» у літературі може тлумачитися достатньо широко, аж до достатньо абстрактного права особи «бути залишеною в спокої» («right to be left alone») [4, с. 10-13], однак в даному випадку мова йде про забезпечення права на особисте життя та його таємницю (ст. 301 ЦК України). Тут стає актуальним питання захисту від «надмірної цікавості» до особистого життя особи з боку її сусідів;

- забезпечення комфортності проживання. У даному випадку питання не зводиться до впливів на сусідні володіння внаслідок господарювання на земельній ділянці (вплив димом, шумом, паром, затіненням та ін. – т.з. «опосередковані сусідські впливи» [7, с. 221-229]). Слід розуміти, що регламентація таких відносин ще із часів римського приватного права є частиною «права сусідства». Натомість мова йде про впорядкування особистих немайнових відносин сусідів. Адже у реальному житті ще більшу проблему, ніж забезпечення приватності, становить сусідство з надмірно конфліктними або психічно хворими особами, що здатні істотно порушувати психологічну комфортність проживання і «заспокоїти» яких правовими засобами достатньо складно. Тим більше, що часто вони мають значний досвід спілкування з правоохоронними органами і влаштування різного роду провокацій та написання скарг, а також володіють достатніми правовими знаннями, які дозволяють їм не переступати межу, що обумовлює настання кримінальної відповідальності;

- забезпечення безпеки. Мова йде як про особисту безпеку, так і про збереження майна. Дане питання стає актуальним тоді, коли сусідами виявляються особи, схильні до надмірної агресії, невмотивованих протиправних дій чи такі, що ведуть антисоціальний спосіб життя.

Слід вказати, що питання «хороших сусідів» та «добросусідських відносин» із ними має цілком практичне значення. Як відзначається у фахових публікаціях, у наш час потенційні покупці нерухомості «... крім традиційних запитань про ціну, місце розташування та площу ділянки, все частіше запитують і про майбутніх сусідів. Більше того, сам

характер цікавості покупців земельних ділянок щодо сусідів також змінюється і вже не обмежується з'ясуванням їх соціального та майнового статусу, оскільки останнім часом все більше цікавляться наявністю у їх поведінці певних відхилень від норми (алкогольна чи наркотична залежність, схильність до порушення закону тощо). ... така цікавість з боку майбутніх власників земельних ділянок є цілком виправданою, адже ставши власником земельної ділянки, покупець ризикує стати і учасником таких конфліктних відносин зі своїми сусідами, на фоні яких історія Кайдашевої сім'ї, що талановито зображена класиком української літератури Іваном Нечуй-Левицьким, видаватиметься різдвяною казкою» [8]. У свою чергу, із досвіду власної юридичної практики цілком погоджуємося із вказаним, оскільки неодноразово доводилося стикатися з ситуаціями, коли «новоспечений» власник після ряду конфліктів із сусідами визнавав помилковим придбання даної нерухомості і всерйоз замислювався про зміну місця проживання.

У свою чергу, усвідомлення важливості впорядкування особистих немайнових відносин володільців сусідніх земельних ділянок вплинуло і на саму доктрину правового регулювання сусідських відносин (права сусідства). На сьогодні ми можемо спостерігати зміни щодо розуміння самої сутності даних відносин, оскільки першочергова увага звертається уже не на здійснення майнових прав на нерухоме майно, а на забезпечення «мирного співіснування» сусідів.

Так, О.І. Заєць визначає добросусідство як дружні взаємовідносини сусідів, тобто осіб, які суміжно або близько проживають чи знаходяться один відносно одного [9, с. 28]. За іншою дефініцією, добросусідство визначається як відносини між сусідами, морально-етичні правила та дружні стосунки, які властиві для сусідів, умови співіснування сусідів, сусідські права та обов'язки [10]. У свою чергу, П.Ф. Кулинич пов'язує дотримання правил добросусідства з встановленням між власниками та користувачами сусідніх земельних ділянок таких відносин, за яких вони отримують можливість найбільш повного, безпечного та комфортного використання належних їм земельних ділянок відповідно до цільового призначення цих ділянок для задоволення власних потреб [11, с. 27].

Можна згадати, що забезпечення захисту особистих немайнових прав – це порівняно недавня сторінка в історії цивілістики [12, с. 12]. Тим не менше, сама необхідність правового врегулювання сусідських відносин, пов'язаних з фізичним буттям особи, все ж усвідомлювалася і в більш ранній період.

Насамперед, уже у найбільш давніх пам'ятках права можемо зустріти норми, які надавали право встановлювати огорожі як дієвого засобу відмежуватися від сусідів, обмеживши для них огляд і доступ на своє володіння, та уникнувши небажаного спілкування.

Також для забезпечення особистої безпеки та збереження майна сусідам заборонялося створювати доступ на суміжні ділянки. Так, можна згадати положення Французького цивільного кодексу (1804 р.), які зобов'язують закривати залізною решіткою отвори чи вікна в огорожі або стіні, що виходять на сусідське володіння (ст. 675-678 ФЦК) чи судову практику Російської імперії, що забороняла облаштовувати прохід в огорожі, що виходив на сусіднє володіння [13, с. 253]. До речі, останнє не є перебільшенням, оскільки автор на практиці стикався з ситуацією, коли особа в належній їй глухій огорожі облаштувала хвіртку, що виводила прямо на сусіднє подвір'я, обгрунтовуючи це необхідністю доступу на нього для обслуговування ззовні своєї огорожі.

Що стосується охорони приватності проживання, то із давніх часів як перешкоду для її забезпечення розглядалися вікна та інші подібні отвори в стінах сусідніх будівель чи інших споруд. Адже вони не лише забезпечують надходження денного світла, але й надають можливість спостерігати за тим, що відбувається на сусідній земельній ділянці. Оскільки це створює дискомфорт для сусідів, то право сусідства із давніх пір прагнуло регламентувати облаштування вікон та інших отворів на сусідню ділянку [5, с. 251-252]. Як приклад історії розвитку відповідного правового регулювання можна пригадати положення австрійського законодавства, які обмежували можливість облаштувати вікна на сусідське володіння (глава 7 «Про сервітути» «Загального цивільного уложення Австрійської імперії (1811 р.)» [6, с. 1067-1073]. Зокрема ст. 488 ЗЦУА передбачала, що право мати вікно означає лише можливість отримувати надходження світла та повітря, а можливість отримання огляду повинна надаватися окремо. Сучасним прикладом відповідного спеціального правового регулювання є положення ст. 993-995 ЦК Квебека, що забороняють облаштовувати прямий огляд на сусідню ділянку з відстані менш, ніж сто п'ятдесят сантиметрів від лінії межі (ця відстань відмірюється від зовнішньої сторони стіни, в якій є отвір для вікна, дверей та ін.); дане правило не застосовується щодо огляду на громадські землі, а також щодо дверей в стіні без скла або з напівпрозорим склом і вікон з напівпрозорими склом, що не відкриваються [5, с. 251-252].

**Висновки.** На сьогодні правова регламентація особистих немайнових відносин – це відносно самостійний розділ правового регулювання. Однак, коли мова йде про сферу «права сусідства», очевидним є необхідність поєднання регламентації речово-правових та особистих немайнових відносин власників та користувачів тих сусідніх об'єктів нерухомого майна, що використовуються для проживання. Відповідно, поряд із впорядкуванням відносин, пов'язаних із розмежуванням та використанням

таких об'єктів, існує необхідність забезпечення прав їх володільців на невтручання в особисте життя, комфортність проживання та безпеку. Оскільки спеціальне правове регулювання земельних сусідських відносин (відносин добросусідства), що міститься у главі 17 чинного ЗК України, відповідних норм не містить, то постає питання про розробку відповідних доктринальних та законодавчих положень.

**Список використаних джерел:**

1. Андреев Ю.Н. Соседские отношения в гражданском праве: теория и практика. Москва: Норма; ИНФРА-М, 2016. 206 с.
2. Аминова А.Ю. Вопросы соседского права в жилищной сфере. *Законность и правопорядок в современном обществе*. 2016. № 32. С. 19-25.
3. Горобець Н.О. Право на недоторканність житла: цивільно-правовий аспект: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Харк. нац. ун-т внутр. справ. Х., 2010. 19 с.
4. Право на приватність: *conditio sine qua non* / Харківська правозахисна група. Харків: Фоліо, 2003. 216 с.
5. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. Москва: Статут, 2008. 731 с.
6. Загальне цивільне уложення Австрійської імперії (1811 р.). Кодифікація цивільного законодавства на українських землях. В 2 т. Т. 1. / за ред. Стефанчука Р.О. та Стефанчука М.О. К.: Правова єдність, 2009. 1168 с.
7. Мироненко І.В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: *монографія*. Івано-Франківськ, Супрун В.П., 2019. 341 с.
8. Кулинич П.Ф. Портрет доброго сусіда в інтер'єрі земельного права. *Юридичний вісник України*. № 2. 2006. С. 6.
9. Заєць О.І. Онтологічні та еколого-правові аспекти добросусідства за земельним законодавством України. *Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2012. Вип. 92. С. 28-31.
10. Дотримання правил добросусідства. *Офіційний сайт Кам'янець-Подільської міської ради*. URL: <http://old.kam-pod.gov.ua/novyny-zminy-u-zakonodavstvi/11688-dotrimannya-pravil-dobrosusdstva.html>.
11. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України. *Земельне право України*. 2006. № 1. С. 25-33.
12. Мухамедова Е.Е. Цивільно-правові аспекти реалізації особистих немайнових прав фізичної особи в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. К., 2010. 20 с.
13. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: вотчинные права. Москва: Статут, 2002. С. 523.