

УДК 347.24

DOI: 10.34670/AR.2023.18.21.035

Правовые особенности соседских отношений и их правовое регулирование в Российской Федерации

Тужилова-Орданская Елена Марковна

Доктор юридических наук, профессор,
завкафедрой гражданского права,
Уфимский университет науки и технологий,
450076, Российская Федерация, Уфа, ул. Заки Валиди, 32;
e-mail: Ordanskayelena@list.ru

Хуртов Михаил Сергеевич

Аспирант,
Уфимский университет науки и технологий,
450076, Российская Федерация, Уфа, ул. Заки Валиди, 32;
e-mail: ya.hurtov@yandex.ru

Аннотация

В статье рассматривается проблема формирования соседских правоотношений в России, в том числе в контексте реформирования гражданского законодательства о вещных правах. Целями работы являются исследование понятия и содержания соседских правоотношений и выявление общих проблем, связанных с системой соседских прав в российском правовом порядке. Указывается на то, что соседские правоотношения по своей правовой природе являются ограничением права собственности в интересах соседа (соседей) и, соответственно, под соседским правоотношением следует понимать общественное отношение, складывающееся между собственниками или иными владельцами объектов недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений, земельных участков). Обосновывается вывод автора о том, что соседские правоотношения имеют комплексное регулирование, включая нормы опосредованного действия, содержащиеся в актах градостроительного, пожарно-технического, санитарно-эпидемиологического законодательства.

Для цитирования в научных исследованиях

Тужилова-Орданская Е.М., Хуртов М.С. Правовые особенности соседских отношений и их правовое регулирование в Российской Федерации // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 3А. С. 308-315. DOI: 10.34670/AR.2023.18.21.035

Ключевые слова

Соседские правоотношения, ограничение права собственности в интересах соседей, вещное право, сервитут, право собственности.

Введение

Актуальность анализа соседских правоотношений обуславливается тем, что, осуществляя право собственности, землевладелец постоянно соприкасается с правом собственности владельцев смежных участков. По общему правилу, действия собственников недвижимого имущества не должны нарушать права и интересы собственников-соседей. Однако практика изобилует наличием большого количества правовых конфликтов, возникающих между обладателями соседних земельных участков, и в то же время отсутствием должного правового регулирования соседских отношений, что неоднократно подчеркивается современными учеными-цивилистами [Емелькина, 2016, 80; Нелюбина, 2019, 29].

Действительно, российское законодательство, несмотря на активное развитие частной собственности в отношении земельных участков и иных объектов недвижимости, не выделяет сложившиеся отношения в самостоятельный правовой институт «соседское право». Приходится констатировать тот факт, что ограниченность отечественного законодателя в правовом регулировании отношений между соседями – собственниками недвижимого имущества только актами публичного законодательства, целью которых, как известно, является охрана публичных и общественных интересов, не всегда позволяет надлежаще и оперативно решать соседские конфликты. Сложившуюся ситуацию следует признать в качестве существенного пробела действующего законодательства.

В то же время следует заметить, что соседским правоотношениям в зарубежных правовых системах посвящены специальные положения в кодифицированных актах и выработаны собственные законодательные модели соседских правоотношений. Соседские правоотношения как правовая категория известны еще со времен права Древнего Рима, и в понимании того периода времени соседские права трактовались как ограничения права собственности в интересах соседа, относились к легальным сервитутам и подразделялись на положительные (позитивные) и отрицательные (негативные) [Дождев, 2003, 383]. В дальнейшем положения права Древнего Рима были реципированы не только многими государствами романо-германской правовой системы, но и США. В Германии, Австрии и Швейцарии выделяется отдельный институт соседского права (*Nachbarrecht*, в англоязычных странах – *law of neighbors*). Французскому праву также известны институты соседского права, но в рамках не ограничений права собственности, а сервитутов, установленных законом. В странах континентальной Европы нормы соседского права относят к категории законных ограничений права собственности в пользу определенных лиц – соседей [Емелькина, Сюбаева, 2017, 71].

В отдельных странах приняты специальные законы, посвященные соседским правам, например закон Норвегии от 16 июня 1961 г. № 15 «О соседях» и закон Финляндии «О некоторых отношениях между соседями» [Нюкянен, 2009, 80]. Заметим, что страны постсоветского периода также восстановили классические нормы о соседском праве (ст. 1082-1129 Гражданского кодекса Латвии, ст. 174-182 Гражданского кодекса Грузии, ст. 195-205 Гражданского кодекса Туркменистана).

Исследование правовых особенностей обозначенного института имеет особое значение в свете активного реформирования гражданского законодательства, в том числе в сфере регулирования отношений собственности, в результате чего предполагается надлежащее правовое регулирование соседских отношений (см. проект Федерального закона № 47538-6).

Понятие и признаки соседских правоотношений

В научной доктрине имеются труды многих цивилистов, посвященные анализу соседских правоотношений, однако многие из них не дают полноценного представления о данном правовом явлении; кроме того, отсутствует единство мнений относительно определения ограничений права собственности в интересах соседей (соседского права).

И.А. Емелькина полагает рассматривать категорию «соседские правоотношения» как «совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих формы разрешенного воздействия владельца земельного участка на соседний земельный участок, его пределов, обязанности соседа терпеть данное воздействие, а также регулирующих взаимоотношения соседей в случае выхода владельца за указанные пределы, в том числе порядок и способы защиты» [Емелькина, 2018, 75].

По мнению Ю.Д. Курмаевой, соседские правоотношения следует рассматривать в двух значениях: как ограничение права собственности в интересах соседа и как самостоятельный институт гражданского права [Курмаева, 2017, 97].

Говоря о первом значении, важно отметить, что данные ограничения предполагают обязанность собственника земельного участка претерпевать воздействие от земельного участка соседа. Такое воздействие может быть вызвано, к примеру, дымом, запахом, шумом и т. д., но в рамках установленных законодателем нормативов.

Непосредственно под институтом соседского права Ю.Д. Курмаева понимает «совокупность гражданско-правовых норм, устанавливающих ограничение права собственности законного владельца земельного участка в интересах соседа в виде пределов (запретов, стеснений) и, соответственно, форм осуществления данного права, а также способов его защиты при выходе за установленные ограничения и альтернативные варианты урегулирования последствий при выходе за установленные пределы» [Там же, 98].

При этом определенные дискуссии в научных кругах вызывает соотношение формулировок «ограничение прав собственности» и «ограничение права собственника». Одни ученые указывают на то, что ограничения правомочий собственника имеют самостоятельное значение и не тождественны ограничению права собственности, так как «любые ограничения относятся к правомочиям собственника и не могут затрагивать сущности собственности» [Халабуденко, 2011, кн. 1, 130]. Другие ученые полагают, что нет смысла разграничивать данные определения, поскольку без ограничения права собственности невозможно ограничение правомочий собственника. Соответственно, следует соотносить эти понятия как причину и следствие [Курмаева, 2017, 97]. Данная позиция, на наш взгляд, является верной, соответственно, правовая природа соседских прав – это, прежде всего, ограничение права собственности в интересах соседа (соседское право), которое является разновидностью более широкой правовой категории ограничений права собственности.

Соотношение соседских правоотношений и ограничения права собственности в интересах всего общества (публичных интересах)

Заметим, что многие исследователи придерживаются точки зрения, выделяющей соседские правоотношения как самостоятельную правовую категорию, не имеющую отношения к ограничению права собственности в интересах всего общества (публичных интересах). Следует согласиться с позицией В.П. Камышанского, который полагает, что ограничения права

собственности нужно разделить на две большие группы, определенные в законе: в одну из них включить ограничения прав собственника в интересах всего общества, а другую группу будут составлять ограничения прав собственника в интересах отдельных субъектов, в том числе соседей [Камышанский, 2000, 118].

Другие ученые поддерживают его позицию и выделяют такие отношения в два самостоятельные институты права: ограничение права собственности в интересах всего общества (публичных интересах) и ограничение права собственности в интересах соседей (соседское право) [Курмаева, 2017, 99]. Действительно, надо исходить в первую очередь из того, что цели обозначенных институтов совершенно разные: защита интересов общества в целом и защита интересов частных субъектов – соседей.

Можно с уверенностью говорить и о разном механизме правового регулирования таких институтов: преобладание норм публичных отраслей права в ограничении права собственности в интересах всего общества (в градостроительное, экологическое, административное право) и преобладание норм гражданского законодательства в ограничении права собственности в интересах соседей.

Различен и метод правового регулирования таких институтов: императивный метод в ограничении права собственности в публичных интересах и диспозитивное правовое регулирование соседских правоотношений. Данное положение прослеживается и в законопроекте об изменении ГК РФ, где в п. 1 ст. 293 ГК РФ установлено, что собственник земельного участка обязан соблюдать ограничения права собственности в интересах соседей, если иное не предусмотрено соглашением между соседями.

Имеет существенные отличия и сам механизм защиты таких отношений – в административном порядке или предусмотренными гражданским правом способами защиты прав.

Таким образом, соседские правоотношения – это самостоятельный вид ограничений права, который отличен от ограничений права собственности в публичных интересах.

Правовые признаки соседских правоотношений

Поскольку в России законодатель пока не уделяет должного внимания особенностям и специфике правового регулирования соседских отношений как самостоятельного института, то, беря за основу законодательные основы регулирования соседских отношений в зарубежных правовых порядках, можно выделить следующие особенности, присущие только таким отношениям:

- в основе правового регулирования данных отношений лежат только нормы закона, прежде всего – гражданского законодательства, направленные на охрану интересов соседей при нарушении их прав;
- допустимо договорное регулирование таких отношений (соглашение сторон), но в случаях, определенных в законе;
- именно правомочия воздействия собственников в отношении соседних участков и пределы их воздействия, закрепленные законодательно, составляют основу содержания соседских правоотношений;
- в содержании понятия соседских правоотношений налицо традиционная для европейских правовых порядков идея терпеть воздействие;
- среди комплекса прав собственника основными правами, имеющими значение для участия в соседском отношении, являются права владения и пользования. Право

- распоряжения не имеет существенного значения для соседских отношений;
- соседские права в рамках соседских правоотношений не отчуждаемы, не обладает правом следования за вещью и т. п.

Представляется, что такие особенности следует принять за основу для соседских отношений и в отечественном правопорядке с целью их надлежащего правового регулирования.

Разграничение соседских прав и сервитутов

Обращаясь к зарубежным правопорядкам, можно сказать, что единого подхода в соотношении соседских прав и сервитутов не сложилось. В отличие от германского законодательства, где идет четкое их разграничение, во Франции, к примеру, соседские ограничения определены как разновидность сервитутов.

Анализируя особые признаки соседских прав, закрепленные в зарубежных правопорядках, следует отметить, что они имеют свою специфику, а потому нетождественны по признакам частным сервитутам.

Во-первых, ограничение права собственности в интересах соседей возникает без подписания специального соглашения или обязательного судебного решения. Основание его возникновения – закон, что не предполагает какой-либо его регистрации. Это позволяет отличать его собственно от частного сервитута, требующего либо наличие соглашения с соседями с его последующей регистрацией, либо соответствующего решения суда. Вместе с тем следует согласиться с мнением ученых о том, что «ограничения права собственности в пользу соседа могут быть изменены и прекращены заключением соглашения между соседями. Однако наличие соглашения между ними отнюдь не будет сервитутом, а будет прекращаться либо сменой собственников, либо в порядке обычного расторжения гражданско-правового договора» [Там же, 97].

Во-вторых, соседские права имеют своей основной целью защиту интересов собственников-соседей, что, безусловно, не соответствует цели сервитута – расширению правового влияния на тот или иной объект недвижимости.

В-третьих, в соседском праве происходит лишь ограничение уже имеющегося у собственника права в пользу интересов соседа. Такое ограничение предусматривает возможность заявить правопритязание к правонарушителю при наличии фактов, подтверждающих нарушение данных прав. Установление же сервитута является основанием возникновения нового права (права проезда, прохода и т. д.).

В-четвертых, в отличие от сервитута, право следования не присуще соседским правам.

В-пятых, субъектный состав соседских правоотношений, как правило, ограничен собственниками соседствующих между собой земельных участков либо иных земельных участков, расположенных на расстоянии, попадающих под негативное воздействие со стороны другого земельного участка. Такой субъектный состав не присущ субъектам сервитута, в котором может участвовать не только собственник господствующей вещи, но и другие субъекты (например, лицо, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или на праве постоянного (бессрочного) пользования).

Таким образом, соседские правоотношения и отношения по ограниченному пользованию чужим земельным участком (сервитут) являются абсолютно разными по своему значению понятиями.

Сам законопроект об изменении ГК РФ основан на концепции разграничения указанных

категорий, что является закономерным и основанным на существующих в российской правовой доктрине и практике традициях. В частности, ограничениям права собственности в интересах соседей посвящены ст. 293 и 294 законопроекта об изменении ГК РФ, а сервитутам – глава 20.2, которая включает общие положения (понятие, содержание, порядок прекращения и т. д.), а также перечисляет виды сервитутов, определяя при этом их в качестве самостоятельного правового явления, не отождествляя и не смешивая с ограничениями права собственности в интересах соседей.

Заключение

Соседские правоотношения по своей правовой природе являются ограничением права собственности в интересах соседа (соседей). Под соседским правоотношением, соответственно, следует понимать общественное отношение, складывающееся между собственниками или иными владельцами объектов недвижимого имущества (жилых и нежилых помещений, земельных участков).

Соседские правоотношения рассматриваются как в зарубежных правопорядках, так и в отечественном праве в двух значениях: как ограничения права собственности в интересах соседа (в узком значении) и как самостоятельный институт гражданского права (в широком значении).

Соседские правоотношения как правовой институт – это, прежде всего, комплексное правовое регулирование, в котором должны присутствовать нормы общего характера, регулирующие непосредственно сами соседские отношения; далее имеет значение наличие норм специальных, регулирующих соседские отношения, образованные по их видам (например, по объекту и по субъектам).

Библиография

1. Гражданский кодекс Грузии. URL: <https://matsne.gov.ge/ru/document/view/31702?publication=119>
2. Гражданский кодекс Латвийской Республики. URL: <https://www.inlatplus.lv/wp-content/uploads/2019/11/Гражданский-закон.pdf>
3. Гражданский кодекс Туркменистана. URL: https://continent-online.com/Document/?doc_id=31295232
4. Дождев Д.В. Римское частное право. М.: Инфра-М, 2003. 685 с.
5. 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. Т. 16. № 2. С. 79-112.
6. Емелькина И.А. Современные модели частноправовых ограничений права собственности на земельную недвижимость // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2018. Вып. 39. С. 74-98.
7. Емелькина И.А., Сюбаева Ю.Д. Соседское право в гражданском праве Германии, Австрии, Швейцарии, Франции, США: сущность и закономерности развития // Социально-политические науки. 2017. № 6. С. 70-73.
8. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности. Волгоград, 2000. 303 с.
9. Курмаева Ю.Д. «Соседское право» как самостоятельный институт гражданского права // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2017. № 2. С. 96-101.
10. Нелюбина А.В. Правовое регулирование соседских отношений: конвергенция публичных и частных начал // Сибирский юридический вестник. 2019. № 2. С. 27-32.
11. Нюкянен П. Приобретение земли и строительство в Финляндии. СПб.: Пуна Муста, 2009. 159 с.
12. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: проект Федерального закона № 47538-6. URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=94778#7CctscTGqWXyMNFr>
13. Халабуденко О.А. Имущественные права. Кишинев, 2011. Кн. 1. 305 с.

Legal features of neighborhood relations and their legal regulation in the Russian Federation

Elena M. Tuzhilova-Ordanskaya

Doctor of Law, Professor,
Head of the Department of civil law,
Ufa University of Science and Technology,
450076, 32 Zaki Validi str., Ufa, Russian Federation;
e-mail: Ordanskayelena@list.ru

Mikhail S. Khurtov

Postgraduate,
Ufa University of Science and Technology,
450076, 32 Zaki Validi str., Ufa, Russian Federation;
e-mail: ya.hurtov@yandex.ru

Abstract

The article deals with the formation of neighborhood relations in Russian law, including the reform of civil legislation on property rights. The research aims to study the concept and content of neighborhood relations in law and to identify common problems related to the system of neighborhood rights in the Russian legal order. The author of the article points out that neighborhood relations, by their legal nature, restrict the right of ownership in the interests of a neighbor (neighbors) and legal relations among neighbors should be understood as social relations among real estate owners (residential and non-residential premises, land lots). Neighborhood relations are considered in foreign and domestic law in two senses: as restrictions on the right of ownership in the interests of a neighbor (in a narrow sense) and as a civil law institution (in a broad sense). Neighborhood relations as a legal institution is complex legal regulation, in which there must be general norms regulating neighborhood relations; it is also important to have special norms regulating neighborhood relations by their types. The author comes to the conclusion that neighborhood relations are subject to complex legal regulation, including norms in the acts of urban planning, fire engineering, sanitary and epidemiological legislation.

For citation

Tuzhilova-Ordanskaya E.M., Khurtov M.S. (2023) Pravovye osobennosti sosedskikh otnoshenii i ikh pravovoe regulirovanie v Rossiiskoi Federatsii [Legal features of neighborhood relations and their legal regulation in the Russian Federation]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (3A), pp. 308-315. DOI: 10.34670/AR.2023.18.21.035

Keywords

Neighborhood relations, restriction on the right of ownership in the interests of neighbors, property law, easement, right of ownership.

References

1. Dozhdev D.V. (2003) *Rimskoe chastnoe pravo* [Roman private law]. Moscow: Infra-M Publ.
2. Emel'kina I.A. (2016) Institut ogranicheniya prav sobstvennosti v pol'zu sosedei (sosedskoe pravo) v rossiiskom prave i v prave ot del'nykh evropeiskikh stran [The institution of restrictions on the right of ownership in the interests of neighbors (the law of neighbors) in Russian law and in the law of European countries]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Journal of civil law], 16 (2), pp. 79-112.
3. Emel'kina I.A. (2018) Sovremennyye modeli chastnopravovykh ogranichenii prava sobstvennosti na zemel'nyu nedvizhimost' [Modern models of private law restrictions on the right of ownership to land]. *Vestnik Permskogo universiteta. Yuridicheskie nauki* [Bulletin of Perm University. Legal sciences], 39, pp. 74-98.
4. Emel'kina I.A., Syubaeva Yu.D. (2017) Sosedskoe pravo v grazhdanskom prave Germanii, Avstrii, Shveitsarii, Frantsii, SShA: sushchnost' i zakonomernosti razvitiya [The law of neighbors in the civil law of Germany, Austria, Switzerland, France, and the USA: the essence and development patterns]. *Sotsial'no-politicheskie nauki* [Sociopolitical sciences], 6, pp. 70-73.
5. *Grazhdanskii kodeks Gruzii* [The Civil Code of Georgia]. Available at: <https://matsne.gov.ge/ru/document/view/31702?publication=119> [Accessed 12/12/22].
6. *Grazhdanskii kodeks Latviiskoi Respubliki* [The Civil Code of the Republic of Latvia]. Available at: <https://www.inlatplus.lv/wp-content/uploads/2019/11/Гражданский-закон.pdf> [Accessed 12/12/22].
7. *Grazhdanskii kodeks Turkmenistana* [The Civil Code of Turkmenistan]. Available at: https://continent-online.com/Document/?doc_id=31295232 [Accessed 12/12/22].
8. Kamyshanskii V.P. (2000) *Predely i ogranicheniya prava sobstvennosti* [The limits and limitations of the right of ownership]. Volgograd.
9. Khalabudenko O.A. (2011) *Imushchestvennye prava* [Property rights], Book 1. Chisinau.
10. Kurmaeva Yu.D. (2017) "Sosedskoe pravo" kak samostoyatel'nyi institut grazhdanskogo prava [The law of neighbors as a civil law institution]. *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya: Pravo* [Bulletin of Omsk University. Series: Law], 2, pp. 96-101.
11. Nelyubina A.V. (2019) Pravovoe regulirovanie sosedskikh otnoshenii: konvergentsiya publichnykh i chastnykh nachal [The legal regulation of neighborhood relations: convergence of public and private principles]. *Sibirskii yuridicheskii vestnik* [Siberian law herald], 2, pp. 27-32.
12. Nykänen P. (2009) *Priobretenie zemli i stroitel'stvo v Finlyandii* [Land acquisition and construction in Finland]. St. Petersburg: Puna Musta Publ.
13. *O vnesenii izmenenii v chasti pervuyu, vtoruyu, tret'yu i chetvertuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii, a takzhe v ot del'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii: proekt Federal'nogo zakona № 47538-6* [On amending Parts 1, 2, 3 and 4 of the Civil Code of the Russian Federation and certain legislative acts of the Russian Federation: draft Federal Law No. 47538-6]. Available at: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PRJ&n=94778#7CctscTGqWXyMNFr> [Accessed 12/12/22].